

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
[26/2015.(X.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET]
MÓDOSÍTÁSA**

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET FIUME UTCA MENTI
FEJLESZTÉSI TERÜLETRE (HRSZ.: 182098/142, /143, /144, /151, /152, /153,
/154, /155, /156, /157, /158, /159, /160)**

VONATKOZÓAN

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
[26/2015.(X.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET]
MÓDOSÍTÁSA**

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET
FIUME UTCA MENTI FEJLESZTÉSI TERÜLETRE (HRSZ.: 182098/142, /143, /144, /151, /152, /153,
/154, /155, /156, /157, /158, /159, /160)
VONATKOZÓAN
BFVT tsz: I-805-2/2025**

Településrendezés:

Teremy Viktória
TT 01-6760

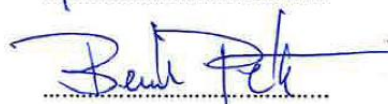


Janurik Csilla



Közlekedés:

Pető Zoltán
TKö 01-2321



Tolnay-Dudás Mária



Közművek:

Vízellátás, csatornázás

Szabó Krisztián
TV 01-16166



*Energiaellátás,
elektronikus hírközlés:*

Orosz István
TE, TH 01-67717



**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Zétényi Dávid
TK 01-5307



Balogh Ábris



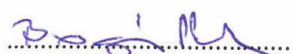
Ügyvezető:

Albrecht Ute



Főépítész:

Bognár Ildikó



*A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása,
melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.*

Tartalom

Bevezetés	4
Megalapozó vizsgálat	5
1. Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai	5
1.1. Az érintett terület jelenlegi állapota	5
1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata	11
1.3. Közlekedési vizsgálatok	13
1.4. Közművizsgálatok	19
1.5. Környezeti állapot vizsgálata	25
1.6. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai	29
1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata	37
2. A terület fejlesztésének terve	45
3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések.....	48
3.1. Közlekedési igények, fejlesztések.....	49
3.2. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése.....	53
3.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések	59
4. A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei	60
Alátámasztó javaslat.....	61
Mellékletek.....	68

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete 192/2025. (VI. 05.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott Fiume utca menti fejlesztési területre (Hrsz.: 182098/142, /143, /144, /151, /152, /153, /154, /155, /156, /157, /158, /159, /160) vonatkozó telepítési tanulmányterv felhasználásával készült, azzal azonos tartalommal.

(A vizsgálatok készítésének ideje 2025. május.)

A Fiume utca menti fejlesztési területre vonatkozó telepítési tanulmányterv elfogadását követően a Képviselő-testület jóváhagyta a Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) egyes területekre vonatkozó módosítását (30/2025. (XI. 12.) önkormányzati rendelet), amely miatt jelen dokumentáció alátámasztó és jóváhagyandó munkarésében a telepítési tanulmánytervtől eltérő építési övezeti jelöléseket szükséges alkalmazni.

Bevezetés

Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete 192/2025. (VI. 05.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a Fiume utca menti fejlesztési területre (Hrsz.: 182098/142, /143, /144, /151, /152, /153, /154, /155, /156, /157, /158, /159, /160) vonatkozó telepítési tanulmánytervet, valamint támogatta a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítását a telepítési tanulmányterv alapján. Jelen KÉSZ módosítás célja, hogy a Képviselő-testületi határozattal összhangban módosításra kerüljön a Képviselő-testület 26/2015. (X. 21.) sz. önkormányzati rendelete a telepítési tanulmánytervben lehatárolt területre vonatkozóan. A módosítás célja, egyrészt a Budapest Főváros XX. kerületében található, Fiume utca menti Lke-1/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt két beépítetlen tömbre vonatkozóan, másrészt a Budapest Főváros XX. kerületében található, Fiume utca menti Lke-1/KSZ1 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozóan tágabb építészeti keretek biztosítása a létesíthető rendeltetési egység számra és kimértékben a beépítési határértékekre vonatkozóan.

A módosítás a Magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (7) bekezdése szerint.

A településrendezési tervek módosítási lehetőségeinek kidolgozása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése is figyelembevételre kerül, amely szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” A Méptv. 16. § 122. pont szerint a „telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”. Fentieknek megfelelően a tervezési terület a Fiume utca – vízfolyás – erdőterület – 0195018 hrsz.-ú tervezett közterület – 182098/130 hrsz.-ú tervezett közterület által határolt terület.



A fejlesztési terület (a térképen fehér kontúrral) és a tervezési terület (a térképen kék szaggatott kontúrral) lehatárolása légifelvételen

Megalapozó vizsgálat

1. Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai

1.1. Az érintett terület jelenlegi állapota

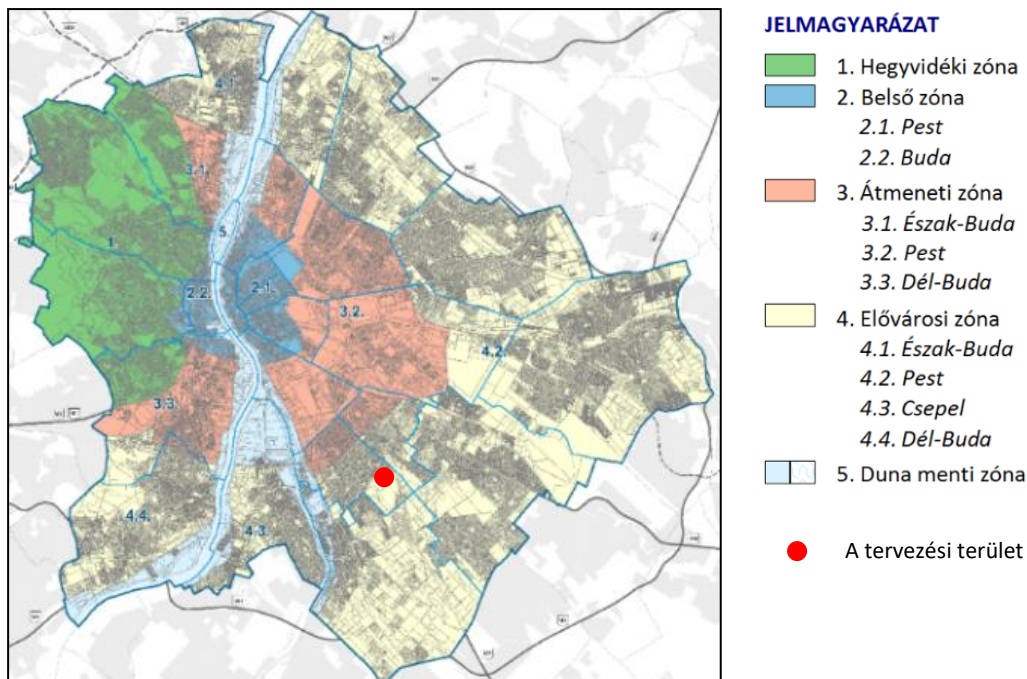
Városszerkezeti elhelyezkedés

A tervezési terület Budapest elővárosi zónájában, a XX. kerület Pesterzsébet Gubacsipusztá városrészben található, Budapest XIX. kerülete határának közelében. A fejlesztési terület ~ 1,7 ha, a tervezési terület, amely a tervezési területet adó tömbök szerkezeti egysége – tehát ideértendők a tömbök között tervezett közterületek és a már részben beépült tömb is – ~ 2,6 ha kiterjedésű.

Északról és nyugatról kertvárosias lakóterületek határolják a tervezési területet, délről természetközeli és mezőgazdasági területek, keletről pedig mezőgazdasági területek és az M5-ös autópálya közlekedési területe. Délnyugati irányba további kertvárosias lakóterületi besorolású, jelenleg még beépítetlen ingatlanok határolják. A területtől déli irányba, kb. 500 méteres távolságra nagy kiterjedésű kereskedelmi terület található.

A tervezési terület az M5-ös autópálya Alvinc utcai lehajtójának közvetlen közelében helyezkedik el, ezért az autópályának köszönhetően jó kapcsolattal rendelkezik a Nagykőrösi és a Gyáli úton át a Könyves Kálmán körúttal északnyugat felé, délkelet felé pedig a XXIII. kerülettel és az ország déli településeivel.

A területtől körülbelül 4 kilométerre északnyugatra helyezkedik el Pesterzsébet helyi központja, melynek funkcionális összetettsége igen kedvező. A területről a helyi központ elérhetősége kedvezőtlen, közösségi közlekedéssel kb. fél órás utazással, míg személygépjárművel kb. 10 perces utazással érhető el.



Budapest zónarendszere (forrás: TSZT)

A tervezési terület és közvetlen környezetének bemutatása

A tervezési területen összesen hét telek beépített: kettő a Fiume utca északi végénél („Madison Park I. és II. ütem”), és öt a Fiume utca közepénél, a Brassó utcai kereszteződéstől délre („Madison sorházak (III. ütem)”). A terület ütemezett beépítése 2018 óta folyamatosan zajlik.

A tervezési terület környezetében a Fiume utca északnyugati oldalán elhelyezkedő teleksor Olt utcai kereszteződésétől északra elhelyezkedő telkek 1-1 lakásos épületekkel beépítettek, az Olt utcai kereszteződéstől délre elhelyezkedő lakóépületekben jellemzően 6-10 lakás található.

A tervezési terület északi végén elhelyezkedő épületekben összesen 72 rendeltetési egység található, melyből 48 lakás¹. Az Olt utcai kereszteződéssel szemben beépített területrészen összesen 15 db lakás van az elhelyezett 4 darab lakóépületben.

A terület beépített részei elsődlegesen lakórendeltetésűek, a Fiume utca északi végénél lévő épületek földszintjén kereskedelmi-szolgáltató, iroda és sport rendeltetéseket alakítottak ki. A tervezési terület a nagyterjedésű kertvárosias lakóterület szélén fokozatosan beépülő területegység része, ahol az egy-egy lakásos családiházak helyett az infrastruktúrával, hálózatokkal jobban ellátható, hatékonyabban kiszolgálható, ideális sűrűségű kertvárosias társasházi fejlesztések dominálnak. A mindennapi élethez szükséges ellátásokat a lakóterületbe illesztett intézményi rendeltetések, valamint a közeli kereskedelmi létesítmények (Tesco és üzletsora) biztosítják.



A terület a Nagykőrösi út és a Fiume utca kereszteződése felől (2025. január)



A terület a Nagykőrösi út és a Fiume utca kereszteződése felé (2025. január)



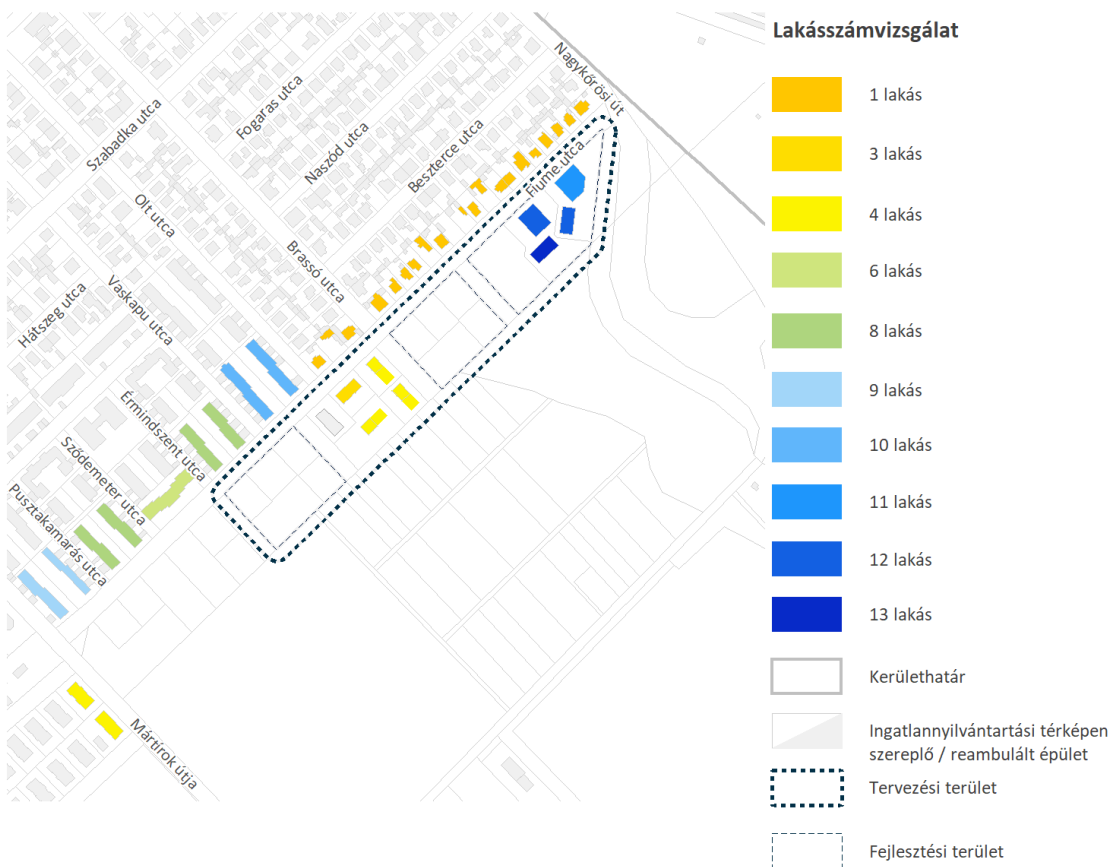
A terület a Mártírok útja felé (2025. január)



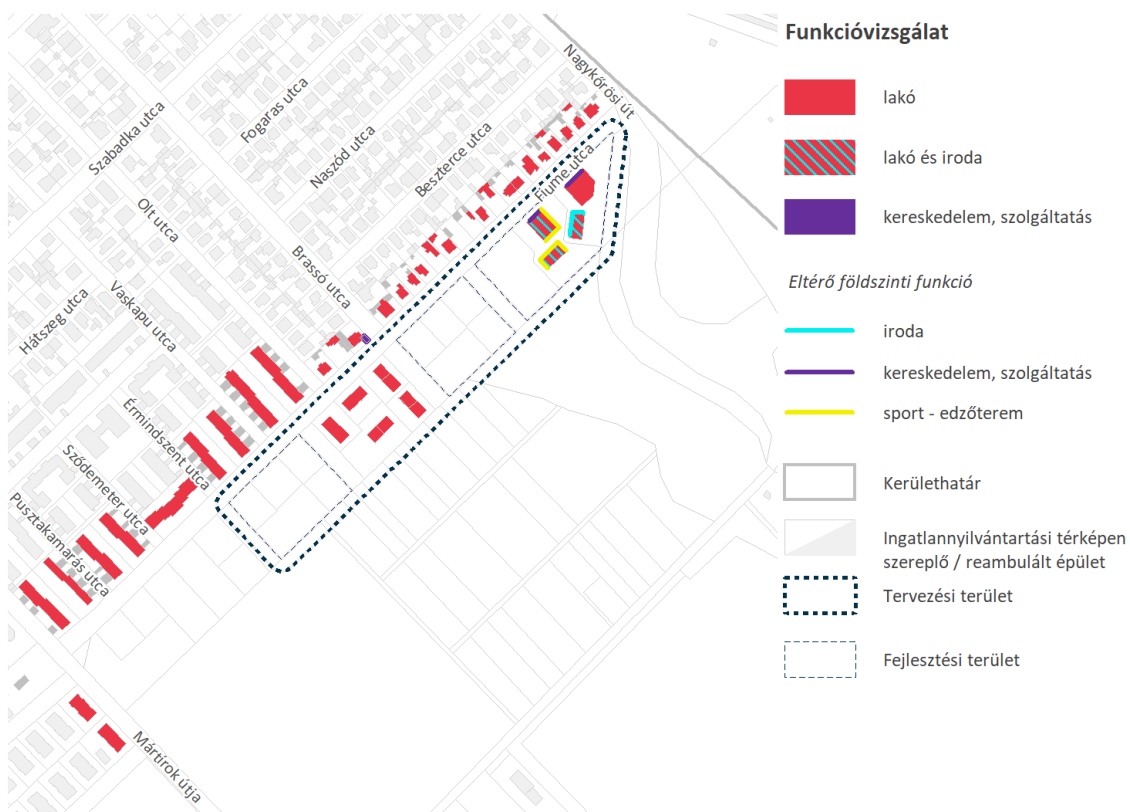
A terület a Fiume utca felől dél felé (2025. január)

¹ forrás:

https://info.foldhivatal.hu/tknet/kezdolap6_p.uk_kezdo?sid=06042025022609562800196815806D69564F5957472F534A5950386B5677624A512F694D4757315A593D



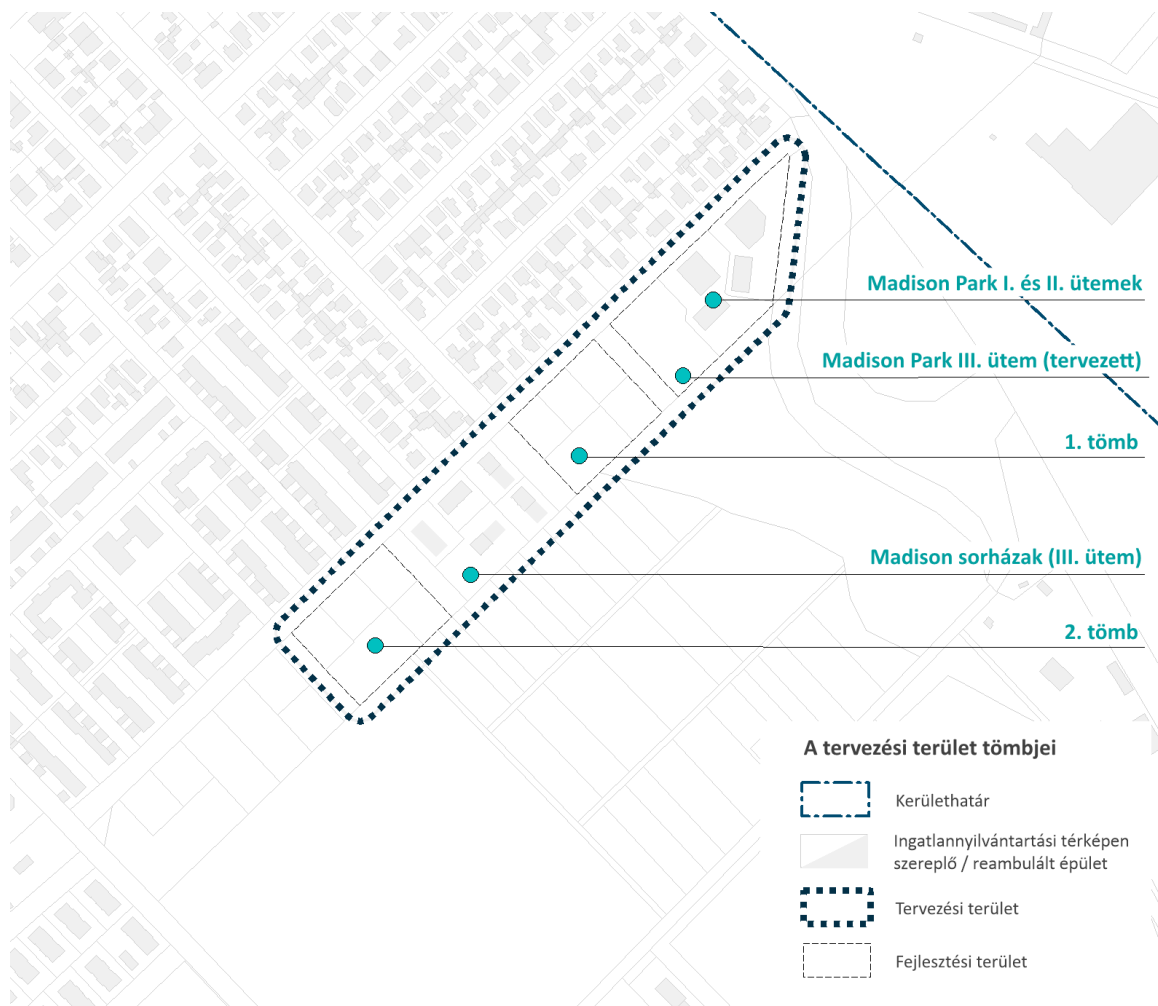
A tervezési területen és környezetében elhelyezkedő épületek lakásszámának vizsgálata



A tervezési területen és környezetében elhelyezkedő épületek funkciójának vizsgálata

A tervezési terület beépített részének vizsgálata

A tervezési területen jelenleg a „Madison Park I. és II. ütemének”, valamint a „Madison sorházak (III. ütem)” épületeiben összesen 63 lakást alakítottak ki. A „Madison Park III. ütem területe, valamint az „1. tömb” és a „2. tömb” jelenleg beépítetlen.



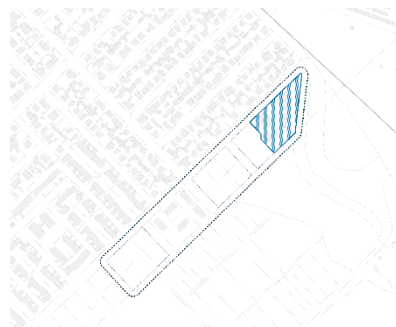
A tervezési terület tömbjei

„Madison Park I. és II. ütemek”

A terület északi részét adó 2 telket 4, szabadon álló, 3 szintes, fogatolt rendszerű épülettel építették be. A Fiume utca és a Nagykőrösi út találkozásánál található telken 2018-ban, a tőle délre található telken 2019-ben kezdődtek meg az építési munkálatok.

A Fiume utcára nyíló homlokzatú épületek földszintjén kisebb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket, míg a Fiume utcától távolabb elhelyezkedő épületek földszintjén irodákat, edzőtermeket, és személygépkocsi-tárolókat alakítottak ki.

Az épületek felsőbb szintjein nagyobb részt lakások kerültek kialakításra, néhány irodával kiegészítve. A kialakított lakások jellemzően 1-4 szobások és 28-81 m² közötti alapterülettel rendelkeznek².



A „Madison Park I. és II. ütem” területe (kékkel)

A Fiume utca és a Nagykőrösi út kereszteződésénél található, 182098/144 hrsz.-ú telek épületei rendeltetési egységeinek összefoglalását az alábbi táblázat tartalmazza:

	Albetét megnevezése	db	terület
A épület	lakás	11	425 m ²
	üzlethelyiség	3	450 m ²
B épület	lakás	12	490 m ²
	iroda	4	134 m ²
	tároló	2	84 m ²

A 182098/143 hrsz.-ú telek épületei rendeltetési egységeinek összefoglalását az alábbi táblázat tartalmazza:

	Albetét megnevezése	db	terület
A épület	lakás	12	476 m ²
	iroda	2	66 m ²
	edzőterem	6	252 m ²
	tároló	1	19 m ²
B épület	lakás	13	475 m ²
	iroda	2	65 m ²
	edzőterem	3	123 m ²
	tároló	1	38 m ²



A „Madison Park I. és II. ütem” tömbjének helyszínén készített fotói (2025. január)

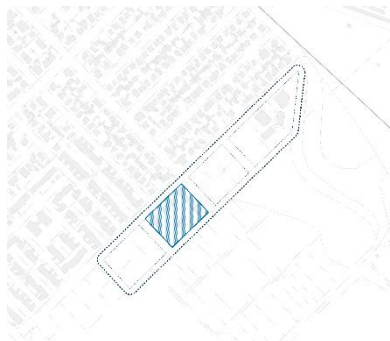
² forrás: https://info.foldhivatal.hu/help/tarsashaz_informacio.htm

„Madison sorházak (III. ütem)”

Az Olt utca és a Brassó utca Fiume utcai kereszteződésével szemben 5 telken található, melyből 4 telken kétszintes, 3-4 lakásos házak állnak. A beépített telkeken az építkezések 2021-ben kezdődtek meg.

A beépített telkektől délre fekvő telken jelenleg épül az 5. lakóépület (lásd: jobb alsó fotó), valamint egy további épület kialakítása van tervben a délkeletre elhelyezkedő telken.

A telkeken összesen 22 lakás épül. Jelenleg 15 lakás áll kész állapotban, a további 4 lakással rendelkező épület kivitelezése jelenleg zajlik, a délkeleti telkekre tervezett 3 lakásos épület kivitelezése még nem vette kezdetét.



A „Madison sorházak” tömbje(kékkel)



A „Madison sorházak” helyszínén készített fotói (2025. január)



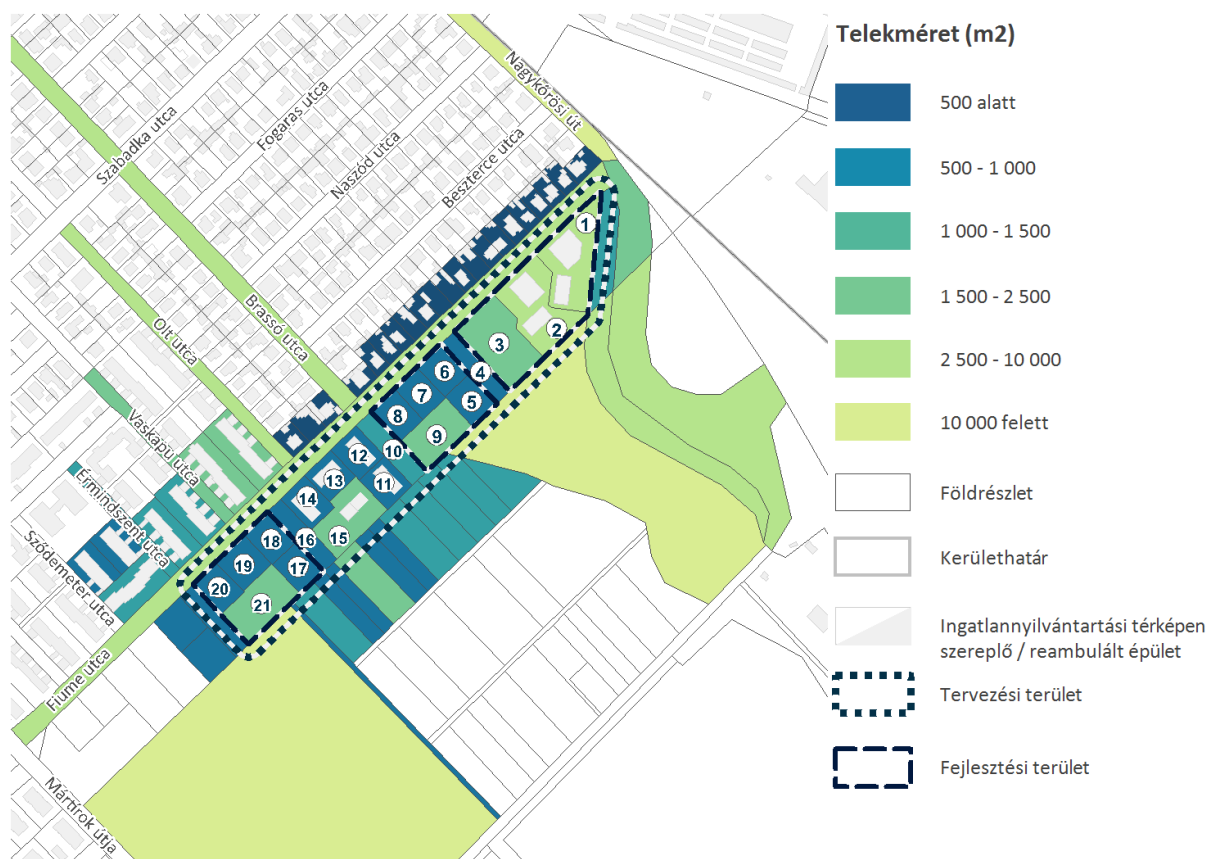
A Madison Park és sorházak fejlesztésének megépült ütemei madártávlatból (saját szerkesztés, forrás: Google Earth)

1.2. Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata

Telekadottságok vizsgálata

A fejlesztési terület 3 telektömbből, összesen 13 telekből áll. Két telektömb a Brassó utca és a Fiume utca kereszteződésétől északra, egy telektömb az Olt utca és a Fiume utca kereszteződésétől délre található. (Ettől délre is egy kertvárosias fejlesztésre kijelölt, jelenleg beépítetlen telektömb helyezkedik el, de ez nem képezi jelen tervezési feladat részét.) A Fiume utca északi végénél elhelyezkedő telektömb 3 szabálytalan, 2000 m² feletti telekből áll, melyből kettő már beépített. A fejlesztési terület további telkei nem beépítettek.

A fejlesztési területet alkotó telkek nagysága és helyrajzi számai az alábbi táblázatban és térképen láthatók:



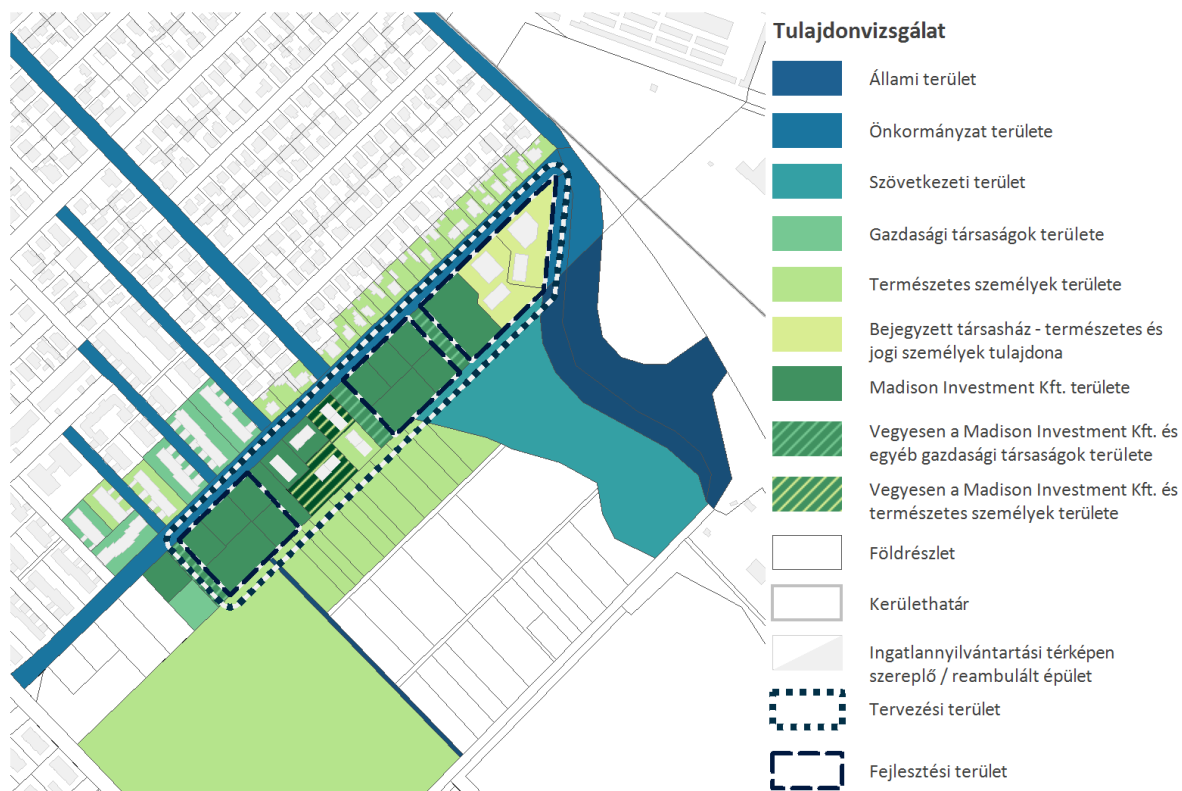
Telekméretvizsgálat

Sorsszám	Helyrajzi szám	Telekméret	Telek beépítettsége
1.	182098/144	2 677 m ²	társasházakkal beépített
2.	182098/143	2 568 m ²	társasházakkal beépített
3.	182098/142	2 492 m ²	beépítetlen
4.	182098/136	889,75 m ²	beépítetlen
5.	182098/155	828 m ²	beépítetlen
6.	182098/154	828 m ²	beépítetlen
7.	182098/153	801 m ²	beépítetlen
8.	182098/152	828 m ²	beépítetlen
9.	182098/151	1 521 m ²	beépítetlen
10.	182098/134	1 020 m ²	beépítetlen
11.	182098/150	866 m ²	lakóépülettel beépített
12.	182098/149	867 m ²	lakóépülettel beépített

13.	182098/148	800 m ²	lakóépülettel beépített
14.	182098/147	866 m ²	beépítése folyamatban
15.	182098/146	1798 m ²	lakóépülettel beépített
16.	182098/132	894 m ²	beépítetlen
17.	182098/160	800 m ²	beépítetlen
18.	182098/159	831 m ²	beépítetlen
19.	182098/158	960 m ²	beépítetlen
20.	182098/157	800 m ²	beépítetlen
21.	182098/156	1803 m ²	beépítetlen
22.	182098/130	894 m ²	beépítetlen

Tulajdonviszonyok vizsgálata

A fejlesztési terület legtöbb telke gazdasági társaságok tulajdonában áll. A telkeket körülvevő utcák jellemzően önkormányzati tulajdonban vannak. A tömbök közötti tervezett közterületek jelenleg magánutak, kettő vegyes tulajdonban, egy pedig a Madison Investment Kft. tulajdonában. A Fiume utca északnyugati oldalán lévő, 500 m²-nél kisebb méretű, kertesházak telkek természetes személyek, a társasházak telkek jellemzően gazdasági társaságok tulajdonát képezik.



Tulajdonvizsgálat (forrás: a tervezési területre a Madison Investment Kft., a további területek esetében a Lechner Tudásközpont 2022-es adatszolgáltatása alapján)

1.3. Közlekedési vizsgálatok

Közüthálózat

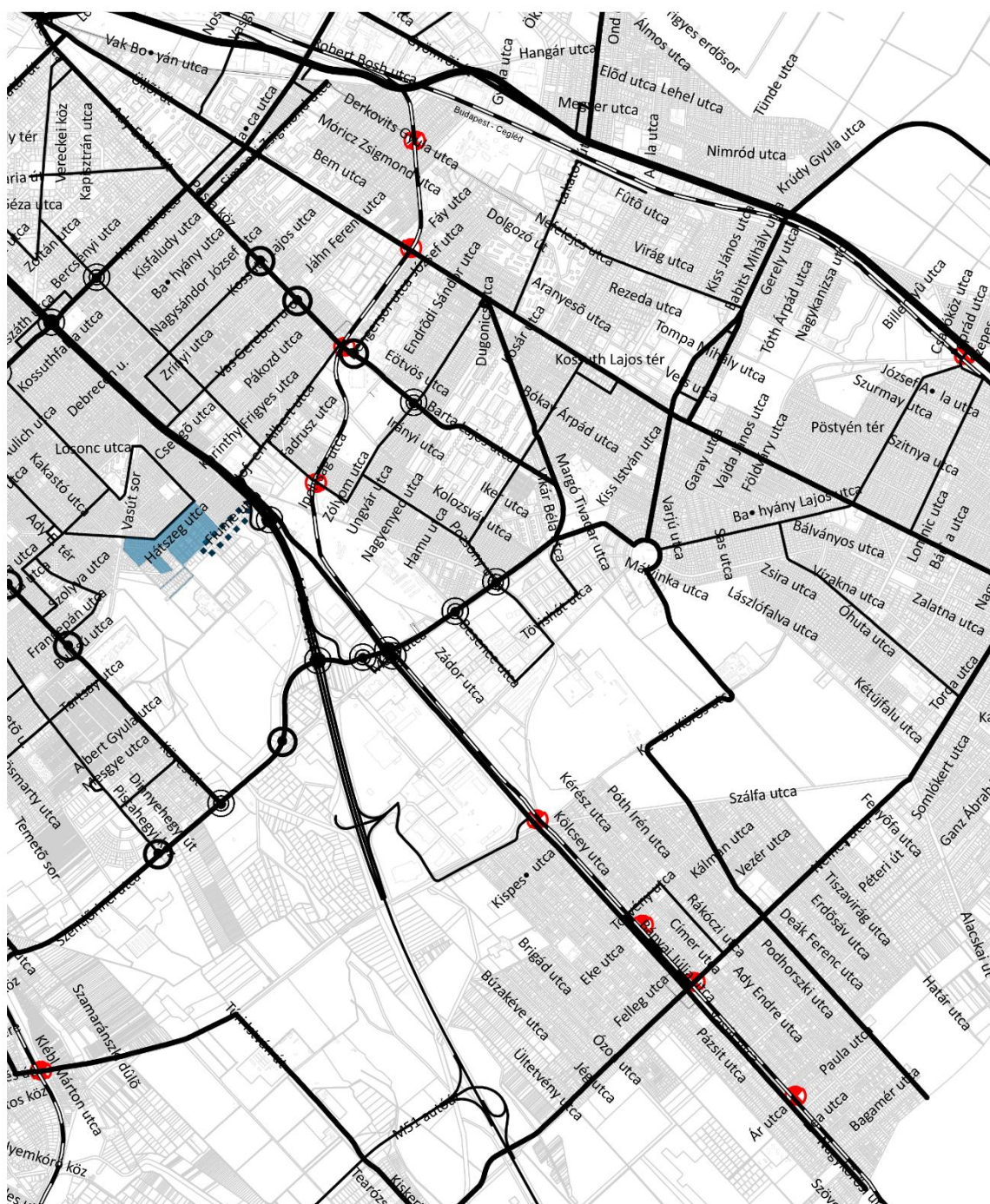
A tervezési terület és a térség legjelentősebb hálózati eleme a 2x2 forgalmi sávval rendelkező M5 autópálya, mely a városhatár irányba (Szeged), továbbá az M0-gyűrűn keresztül nyugati irányba az M6 és M1-M7 autópályák, keleti irányban az M3, M4 autópályák felé, míg a centrum irányába dél-Pesten keresztül a Hungária gyűrű térségével biztosít kapcsolatot. A gyorsforgalmi út és a városi főúthálózat között a Nagykőrösi úti és a Méta utca – Szentlőrinci úti különszintű csomópont biztosít forgalmi kapcsolatot. A Nagykőrösi út 2x1 forgalmi sávval rendelkező II. rendű főút, amely a városhatáron túl 4601 sz. összekötő útként az országos mellékúthálózat része. A Méta utca, és a Szentlőrinci út hálózati szerepe szintén II. rendű főút, mindegyik főúthálózati elem 2x1 forgalmi sávval rendelkezik. A Szentlőrinci út a XXIII. kerület (Soroksár központ irányába), míg a Méta utca a XVIII.-XIX. kerületek irányába biztosít közlekedési kapcsolatot. A Szentlőrinci út felé nincs közvetlen közúti kapcsolata a módosítási javaslattal érintett területnek. A Virág Benedek utca - Köves út által alkotott útvonal II. rendű főút 2x1 forgalmi sávossal rendelkezik, a Szentlőrinci út – Nagysándor József utca között biztosít kapcsolatot.

A tervezési területet északi irányból közvetlenül határoló Fiume utca Mártírok útja – Brassó utca közötti szakasza, valamint módosítási javaslattal érintett területet a nyugati irányból határoló Mártírok útja érintett szakasza tempo 30-as zónába sorolt. A Fiume utca Brassó utca – Nagykőrösi út közötti szakaszán, valamint a módosítási javaslattal érintett területet keleti irányból határoló Nagykőrösi úton a megengedett sebesség 50 km/h. A tervezési területet déli irányból nagy kiterjedésű közjóléti erdőterület határolja.

A tervezési terület megközelítése a Nagykőrösi úton keresztül északi, illetve déli irányból közvetlenül biztosított, azonban keleti irányból az M5 autópálya, nyugati irányból a közjóléti erdőterületek miatt nem lehet közvetlenül megközelíteni.



A közüthálózat napi forgalomterhelése (Forrás: Budapesti Közlekedési Központ Zrt. EFM)

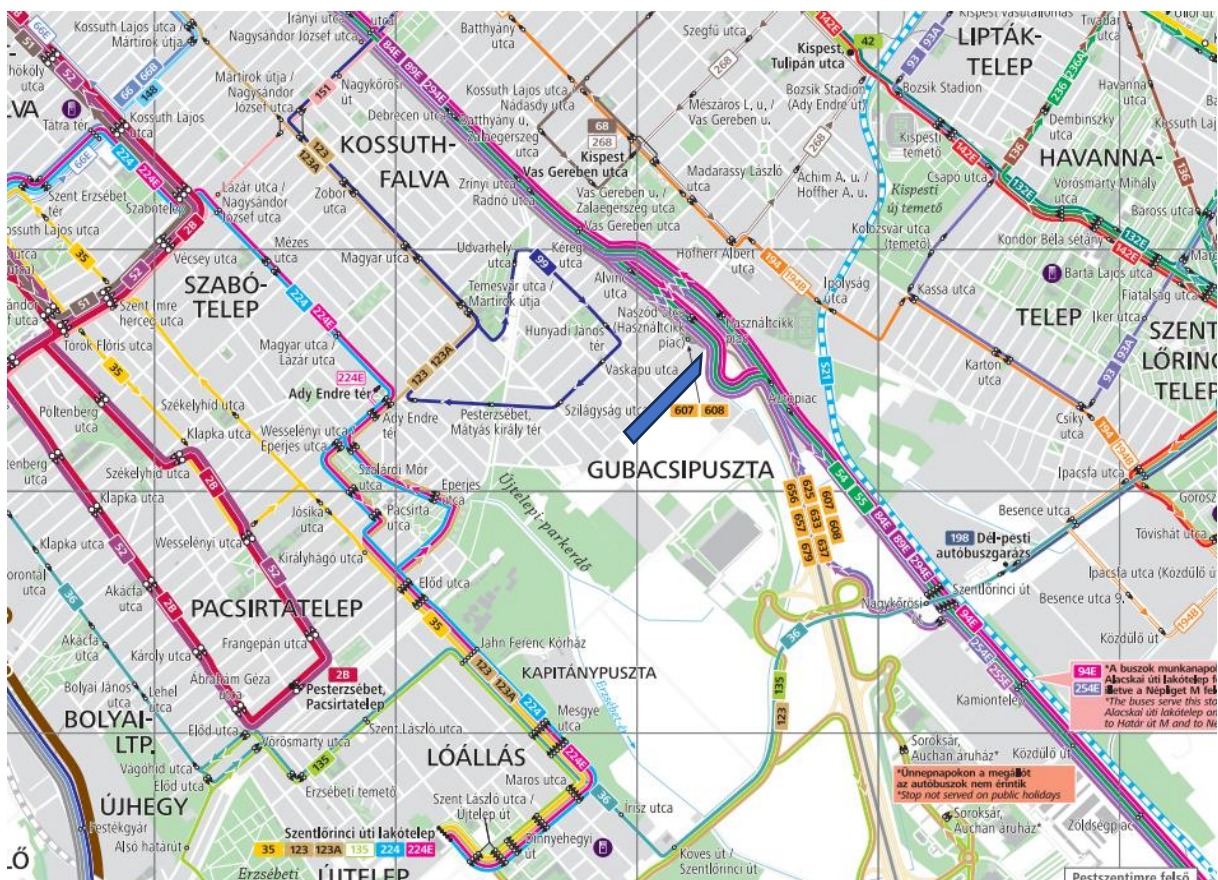


A tervezési terület térségének közúthálózata

Közösségi közlekedés

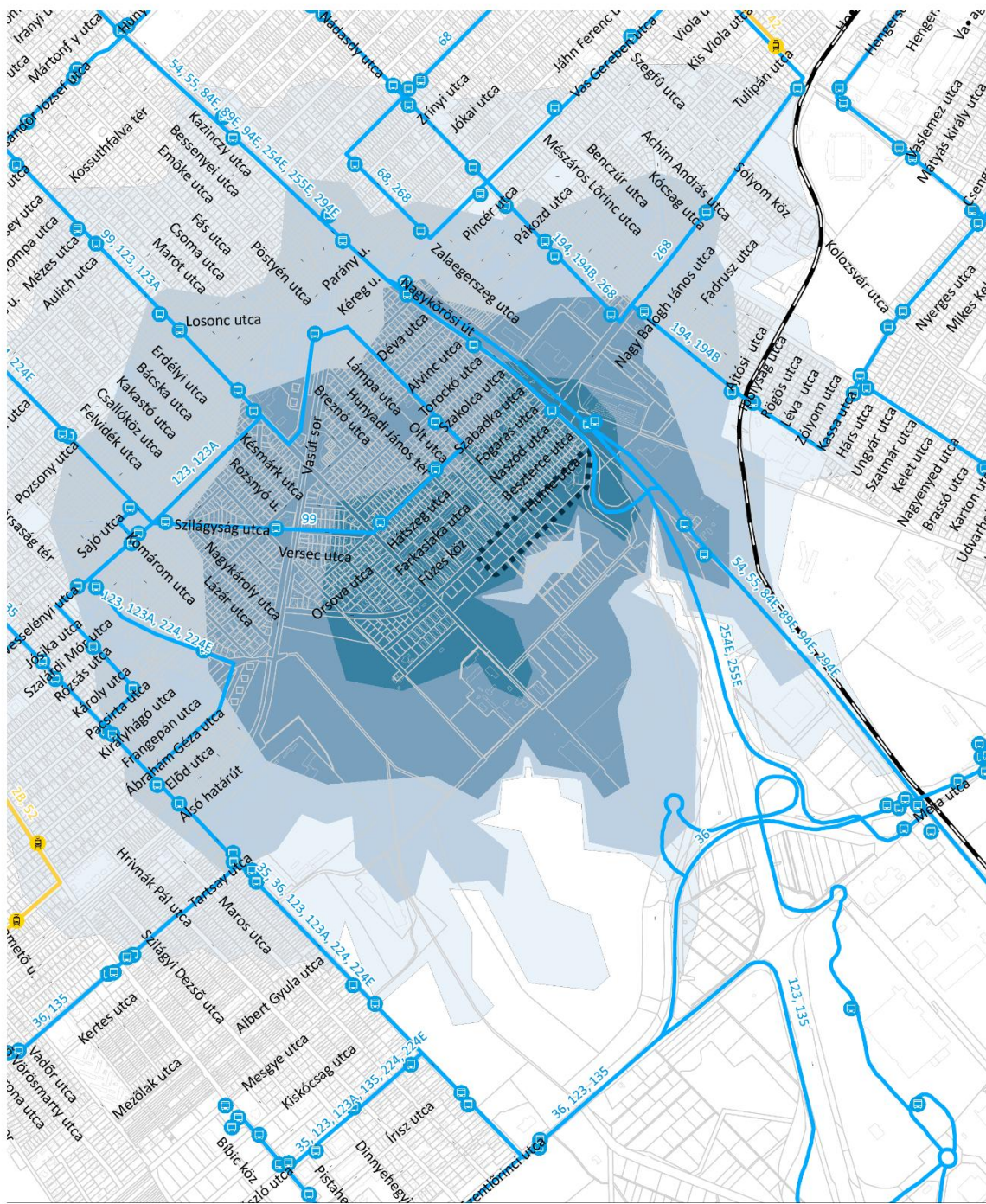
A tervezési terület tágabb környezetében számos közösségi közlekedési viszonylat található. Ezek közé tartoznak a Nagykőrösi úton közlekedő 54, 55, 84E, 89E, 94E, 254E, 255E illetve 294E járatok, a Szentlőrinci úti lakótelepről induló 123, 123A, 224, 224E járatok, valamint a Pesterzsébetet a belső kerületekkel összekötő 99-es járat. Ezen viszonylatok megállói azonban nagyobb részt már a kényelmes gyaloglási távolságon kívül találhatók.

A fejlesztési területhez a 99-es autóbusz viszonylat Szilágyság utca és Vaskapu utca megállója esik a legközelebb – a tervezés terület legtávolabbi pontjáról is ~450 m megtételével valamelyik megálló elérhető. A tervezési terület északi részén található fejlesztési területhez a Nagykőrösi úton közlekedő viszonylatok Naszód utca/Használtcikk piac megállója is közel esik – a belváros irányába közlekedő járművek megállója ~500 m – azonban a déli részen található fejlesztési területtől már jelentős a gyaloglási távolság.



Közösségi közlekedési hálózat (Forrás: Budapesti Közlekedési Központ Zrt.)

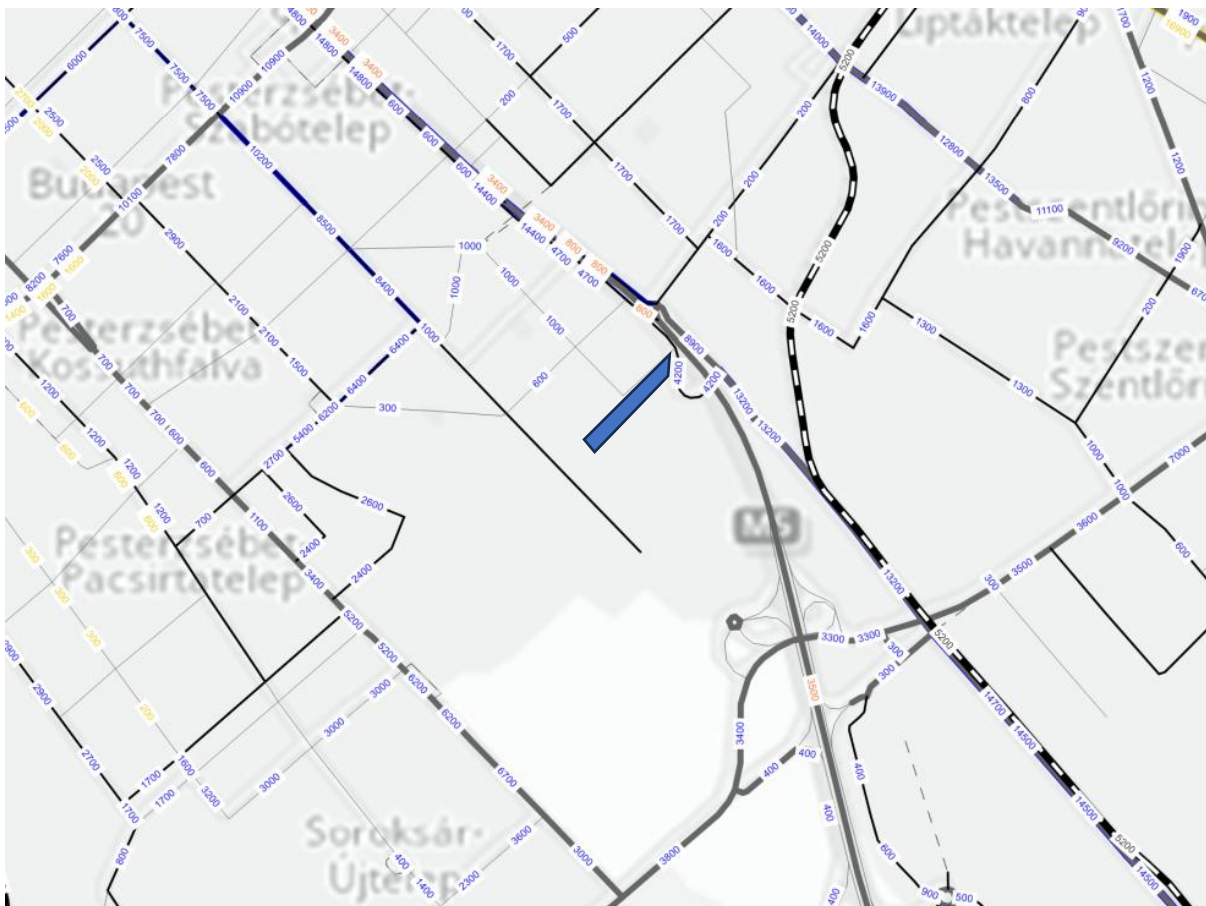
A tervezési területtől dél-nyugatra található 2B és 52-es villamosvonal, valamint a térségében húzódó 142-es számú Budapest – Lajosmizse, valamint 150-es számú Budapest – Kelebia vasútvonal legközelebbi állomásai/megállói gyalogosan nagyon messze esnek a tervezési területtől, és autóbuszjáratokkal történő megközelítésük is csak átszállással vagy jelentős gyaloglással lehetséges, ezért nem jelentenek vonzó alternatívát.



JELMAGYARÁZAT:

	Buszvonal		Buszmegálló		5 percen belül gyalogosan elérhető területek
	Villamosvonal		Villamosmegálló		10 percen belül, de 5 perc felett gyalogosan elérhető területek
	Vasútvonal		Tervezési terület		15 percen belül, de 10 perc felett gyalogosan elérhető területek
	Tervezett buszvonal				20 percen belül, de 15 perc felett gyalogosan elérhető területek

A tervezési terület közösségi közlekedési hálózata



A közösségi közlekedési hálózat napi utasforgalma (Forrás: Budapesti Közlekedési Központ Zrt. EFM)

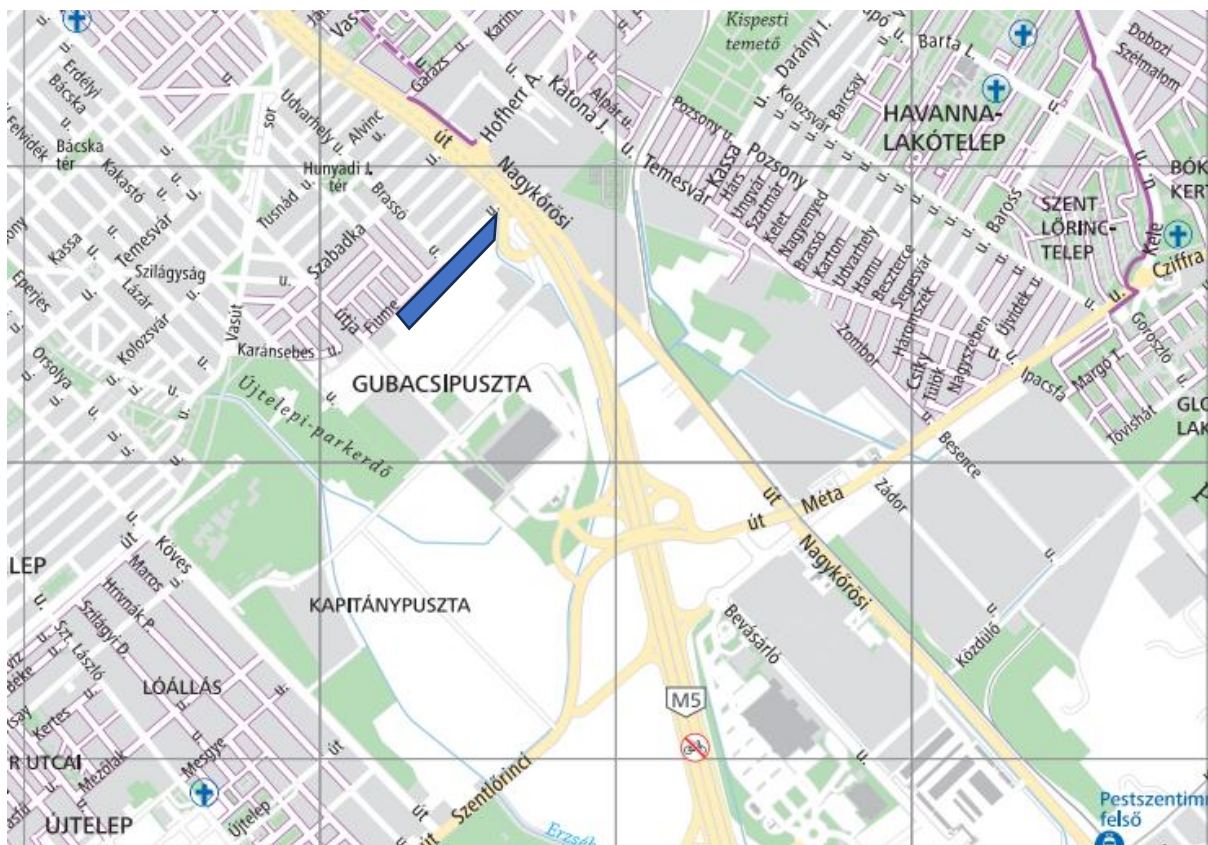
Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület nagyobb része jelenleg beépítettlen. A beépített területeken lakóingatlanok és kereskedelmi egységek találhatók.

A Fiume utca északi oldalán szakaszosan, a Sződemeter utca – Érmindszent utca, valamint az Olt utca – Nagykőrösi út közötti szakaszon található gyalogos járda, amelynek szélessége 1-1,5 m. A déli oldalon a beépített területek előtt ~2,0 m széles gyalogos járda került kialakításra.

A fejlesztési területen lakóingatlanok kerülnek elhelyezésre. Ezek megközelítése gyalogosan, autóval vagy kerékpárral történik.

Önálló kerékpárút vagy kerékpársáv a tervezési terület környezetében nincs kiépítve. A kerékpáros hálózat legközelebbi kiépített eleme a Hofherr Albert utca – Garázs utca közötti szakaszon a Nagykőrösi út mellett található kerékpárút, valamint a Hunyadi utcai kerékpársáv. A Szabadka utca – Brassó utca – Fiume utca – Kakastó utca által határolt terület forgalomcsillapított zóna, jól kerékpározható.



A tervezési terület kerékpáros hálózata

Parkolás

A tervezési terület beépített részein a lakossági parkolás telken belül biztosított, a Nagykőrösi út melletti kereskedelmi egységek számára a közterületen az útpályával párhuzamosan kialakított parkolók állnak rendelkezésre. A Fiume utca északi oldala családi házas övezet, a parkolás a telken belül biztosított, azonban a déli oldalon több autó parkol a beépítetlen területek mellett.



Közterületen parkoló autók a Fiume utcában (2025. január)

1.4. Közművizsgálatok

A tervezési terület és környezetében a közműhálózatok kiépültek, azonban nem mindegyik telek rendelkezik közmű bekötéssel, rákötéssel, nem minden telek esetében teljesül a teljes közművesítettség.

Vízellátás

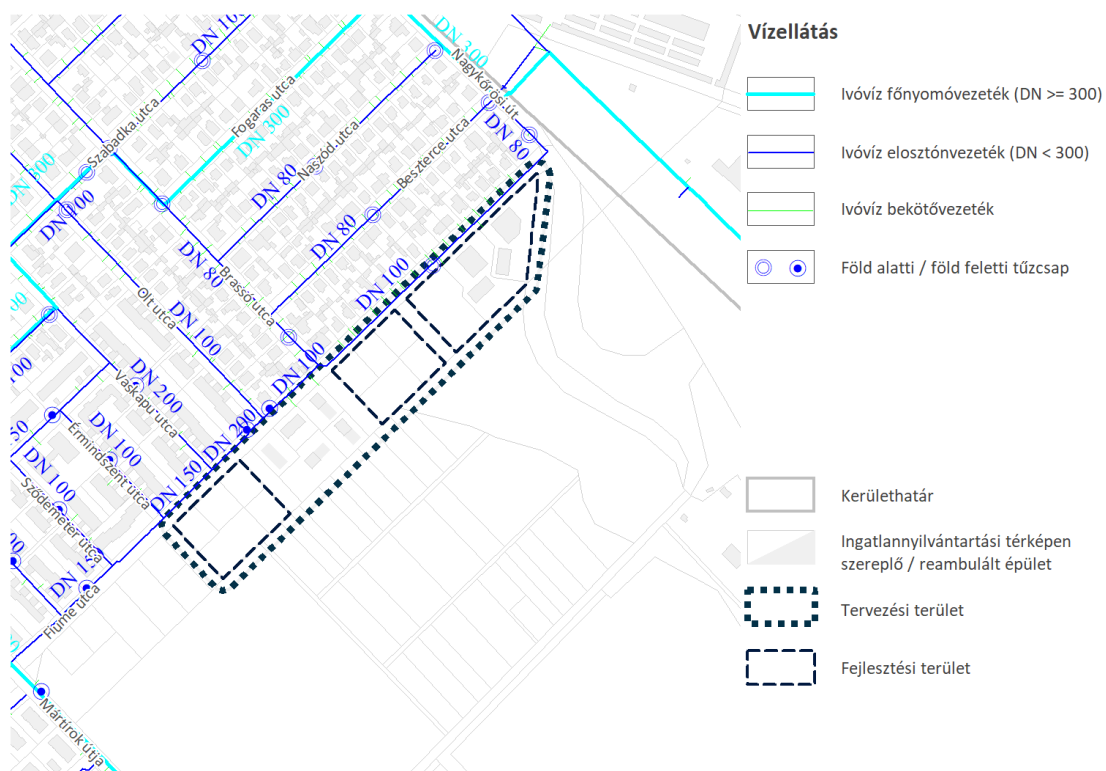
A tervezési terület és térségének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. Ipari vízvezeték a területet nem érinti.

Jelentősebb átmérőjű ($DN \geq 300$) vízvezeték a terület közelében a Mártírok útja – Hátszeg utca – Vaskapu utca – Szabadka utca – Brassó utca – Fogaras utca – Nagykőrösi út nyomvonalon kiépült DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték.

A térség ivóvíz elosztóhálózata ($DN < 300$) jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 80-as méretű, anyagát tekintve pedig gömbgrafitos öntöttvas, eternit és KPE.

A tervezési terület környezetében lévő utcákban föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzvíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési terület egyes részeit, a terület jellegéből, vagy a jelenlegi használatából adódóan nem a teljes területet fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. Ezen esetekben egyéni módon (pl. tűzvíztárolzó, egyéni, magán tűzcsap), vagy új közterületi tűzcsap(ok) telepítésével szükséges gondoskodni az oltóvíz igényének kielégítéséről.

A tervezési területet és térségét vízbázis védőövezete (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) nem érinti, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete a teljes területet érinti.



Vízellátás vizsgálat

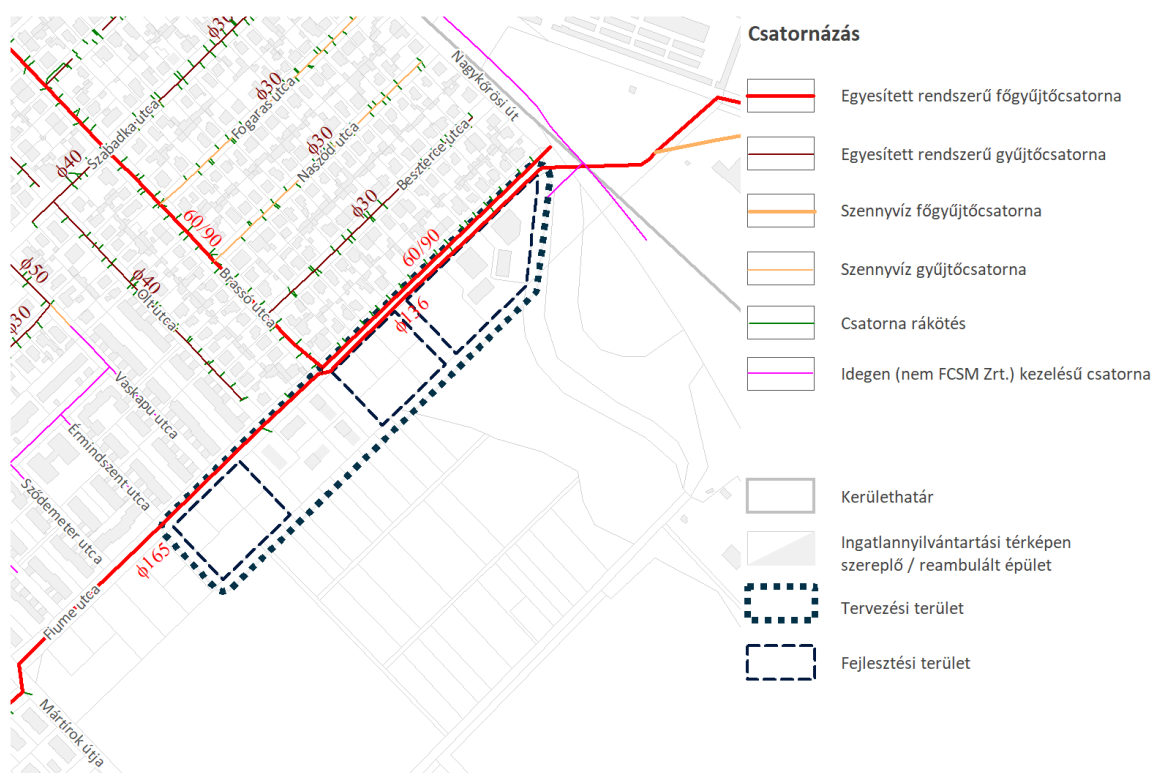
Csatornázás

A szennyvíz elvezetése a tervezési terület környezetében részben egyesített rendszerű, részben elválasztott rendszerű csatornahálózattal történik. A csapadékvíz elvezetése az egyesített rendszerű csatornahálózat esetében a szennyvízzel együtt kerül elvezetésre, míg az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornával rendelkező területek esetében a csapadékvizek elvezetése magán (nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett) csapadékcsonna segítségével kerül elvezetésre, vagy elszikkad a zöldfelületeken. Az elválasztott rendszerű csatornák (szennyvízcsatorna, csapadékvízcsatorna) befogadója egyesített rendszerű csatorna.

Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A területen keletkező szennyvizek elvezetése a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telepre történik, ahol megtörténik a tisztítása is.

A tervezési területen és közelében nagyobb átmérőjű főgyűjtőcsatorna a Fiume utcában található $\phi 165$ -ös méretű, vasbeton anyagú, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna, valamint a Fiume utca – Brassó utcában kiépült 60/90-es méretű, téglá és beton anyagú, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A terület közelében található egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák $\phi 30$ – $\phi 40$ – $\phi 50$ -es mérettel épültek ki, anyagukat tekintve pedig jellemzően beton, míg az elválasztott rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatornák $\phi 30$ -es méretűek és beton, illetve PVC anyagúak. A kiépített csatornák gravitációs jellegűek.



Csatornázás vizsgálata

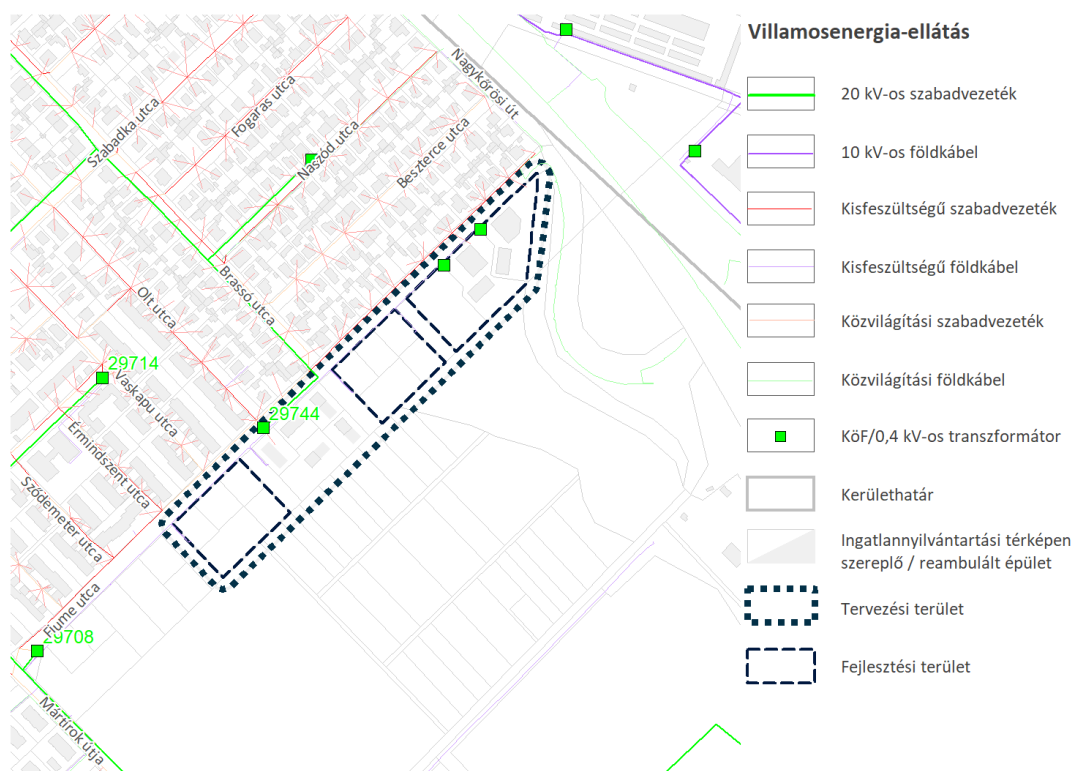
Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását 20 kV-os hálózat végzi, amelynek táppontja a XXIII. kerületben az Ócsai út mellett található Soroksár 120/20 kV-os alállomás. Az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő állomásból kiinduló szabadvezetékes elosztóhálózat egyik 20 kV-os iránya a XXIII. kerületben a Mezsgye utcában érkezik a kerület határához, ahonnan zöldterületen halad tovább. A nyomvonal a TESCO ingatlana mellett lévő úton érkezik, és továbbhalad a XIX. kerület irányába. Erről a rendszerről a Mártírok útjánál egy leágazás létesült és halad a Mártírok útja – Szabadka utca – Brassó utca – Fiume utca nyomvonalon. Ez a vezeték a tervezési területen két (29744-es és 29708-as számú) 20/0,4 kV-os oszloptranzformátort táplál meg.



29708-as számú 20/0,4 kV OTR (2025. január)

A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat jellemzően szigetelt szabadvezetéként épült ki, a közvilágítási hálózattal közös oszlopson. Ugyanakkor a Fiume utcában földkábeles elosztóvezeték (NAYY-J 3x240/240 mm² 1 kV) is létesültek az újjépítésű ingatlanok ellátásához, a 29708 számú 20/0,4 kV-os oszloptranzformátorról táplált, azzal közös oszlopon üzemelő elosztóból. A kiefeszültségű fogyasztói csatlakozások ennek megfelelően földkábeles kivitelűek.



Villamosenergia-ellátás vizsgálata

Gázellátás

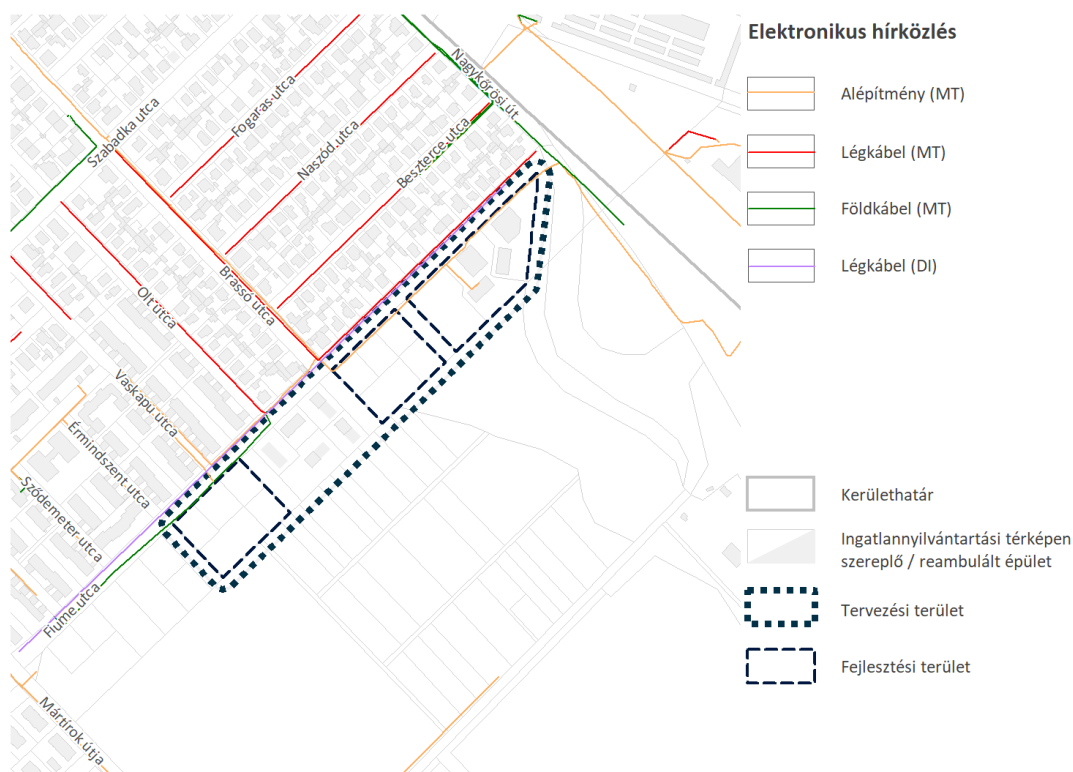
A térség gázellátását az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. elosztóhálózata biztosítja, az M0-ás főközlekedési út és az Ócsai út találkozási pontjánál lévő Soroksár gázátadó állomásból. Az állomásból nagykapacitású, DN 700 méretű nagyközépnomású vezeték indul ki, amelyről DN 400 méretű vezeték ágazik le. Ez a vezeték a közelben, az Alsóhatár út – Vasút sor – Szilágyság utca – Szabadka utca – Brassó utca – Naszód utca nyomvonalon épült ki. Ez a gerincvezeték a térségben több gáznyomásszabályzót lát el földgázzal.

A nyomásszabályzókból kiinduló kisnyomású hálózat DN 300-as acél, illetve DN 315 PE gerincvezetéke a Brassó utca – Fiume utca nyomvonalon létesült. Erről a gerincvezetékéről a Mártírok útján egy DN 160 méretű vezeték ágazik le. A tervezési területen több csatlakozóvezeték is létesült DN 63, illetve annak északi részén DN 90-es mérettel.

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet tartalmazza többek között a biztonsági övezetben tiltott tevékenységeket.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a térségben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. Valamennyi mobil szolgáltató (Telekom, One, Yettel) hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült, a tervezési terület közelében több bázisállomás üzemel. Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfelelésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.



Elektronikus hírközlés vizsgálata

1.5. Környezeti állapot vizsgálata

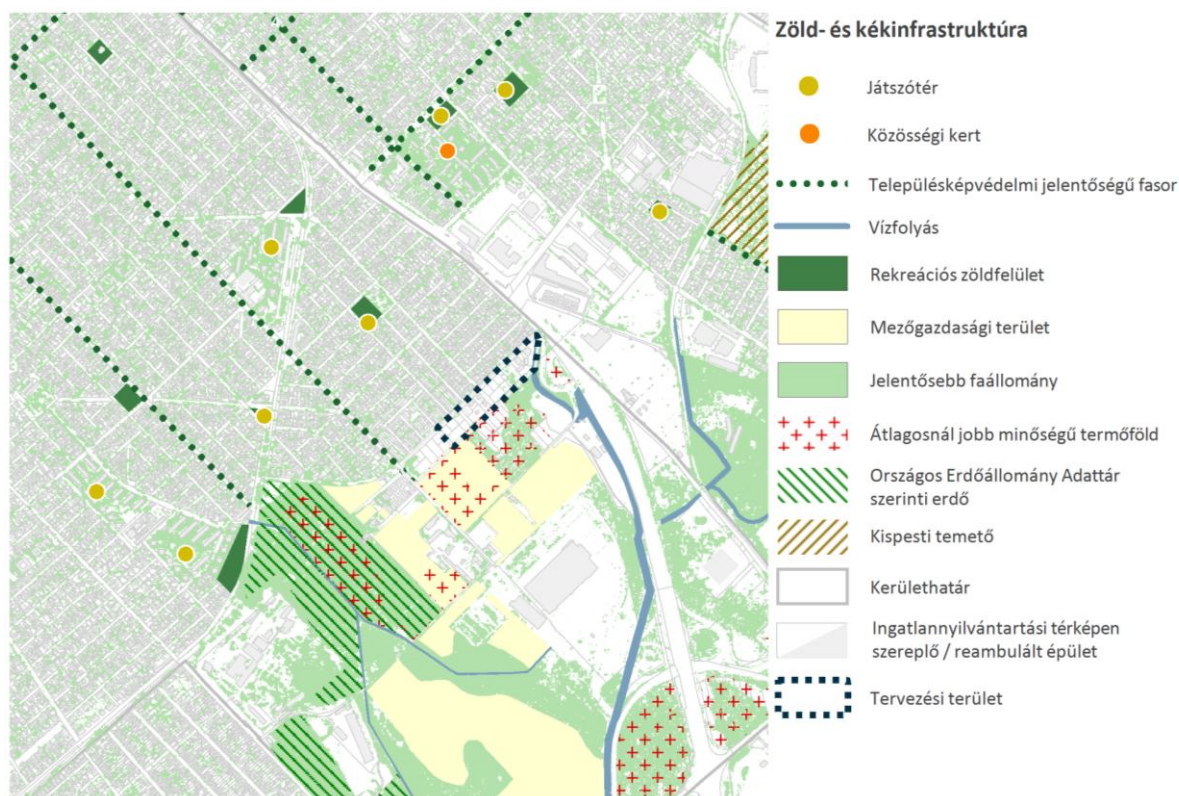
A tervezési terület táj- és természetvédelmi szempontból védett értékkel nem rendelkezik, annak közvetlen környezetét országos jelentőségű védett terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) terület és az országos ökológiai hálózat övezetei sem érintik. Védelemre érdemes természeti értékeket a hatályos településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek ki.

Zöldfelületi rendszer

A tervezési terület közelében helyezkedik el az Újtelepi-parkerdő, amely az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdő. Kiváló termőhelyi adottságokkal és számos rekreációs parkerdei funkcióval (tűzrakóhely, séta és futókör, sportolási eszközök, esőbeálló stb.) is rendelkezik. A fejlesztési terület közvetlen szomszédságában és a közelben is több mezőgazdasági terület helyezkedik el, amelynek nagy része átlagosnál jobb minőségű termőfölddel rendelkezik.

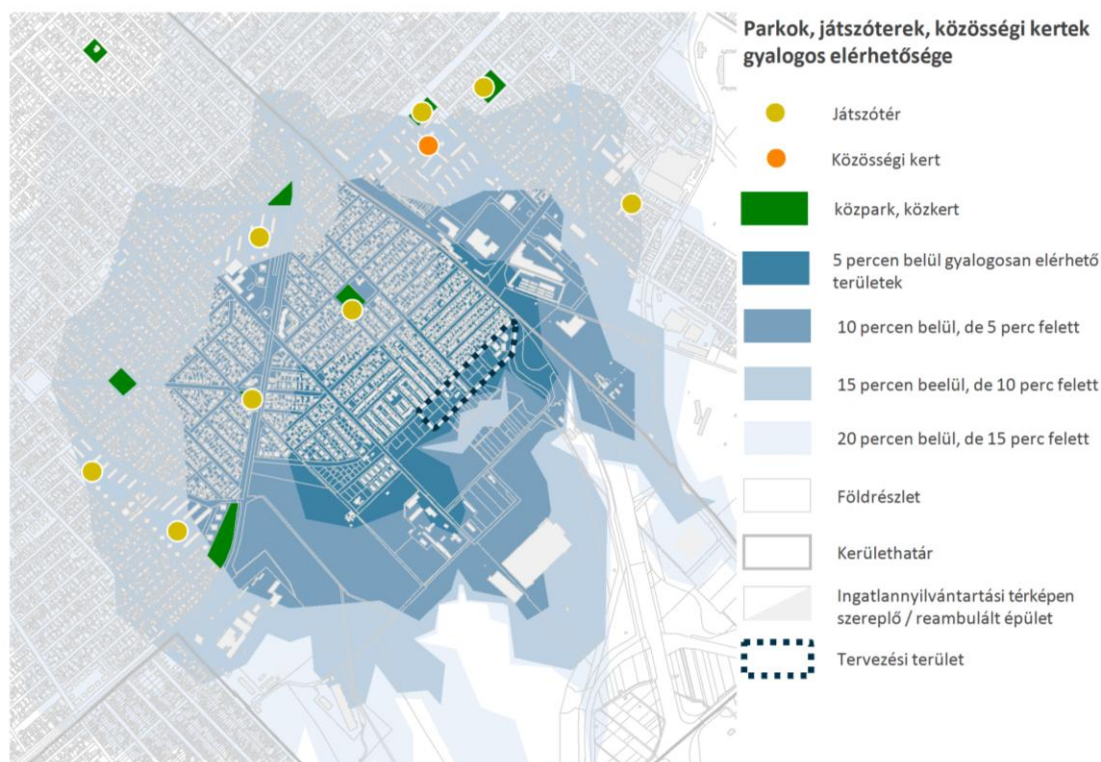
A zöldfelületi rendszerben a közlekedési útvonalak menti fasoroknak és zöldfelületeknek betöltött szerepük is jelentős. Környezetvédelmi és kondicionáló funkciójuk mellett esztétikai jelentőséggel is bírnak, emellett fontos szerepet töltenek be a zöldfelületek közötti összeköttetés biztosításában és a közlekedés által szennyezett levegő tisztításában is. A Mártírok útján lévő fasor településképvédelmi jelentőségű. Ezen kívül a zöld- és kékinfrastruktúra meghatározó eleme a fejlesztési területtől keletre található Gyáli-patak VI/e. ága és az azt kísérő vízparti, többnyire nádasból, nyárfákból álló vegetáció.

Emellett a zöldfelületi rendszer fontos részét képezik a változatos vegetációval és többszintes növényállománnyal rendelkező kertvárosias lakóterületek kertjei és előkertjei is.



A terület zöld- és kékinfrastruktúra hálózata

A tervezési területtől 5 percen belüli gyalogos távolságban érhető el az Újtelepi-parkerdő és annak rekreációs funkciói. 10 percen belül három rekreációs zöldfelület, a Hunyadi János tér és játszótér, a Mátyás király téri játszótér és a Kakasdomb játszótér érhető el gyalogosan. 10 perc felett, de negyedórán belül további két park (Deák tér, Ady Endre tér) és három játszótér, valamint egy közösségi kert (Zengő kert) is elérhető.



A terület környezetében elhelyezkedő parkok, játszóterek, közösségi kertek gyalogos elérhetősége

A tervezési terület zöldfelületei

A fejlesztési terület környezete zöldfelületi szempontból kevésbé változatos, a terület még be nem épített részét jelenleg gyepes vegetáció borítja, amely azonban nem rendelkezik értékes, megőrzendő fajokkal. A területtől keletre található Gyáli-patak VI/e. ága miatt elszórta, kisebb foltokban megjelenik a nádas. Emellett a víz közelségére utal, hogy több helyen megjelennek a vizes élőhelyet kedvelő nyárfák (*Populus sp.*). A terület faállományt jellemzően a már előbb említett nyárfák (*Populus sp.*), juhar (*Acer sp.*), nyír (*Betula sp.*) és gesztenye (*Aesculus sp.*) fajok, valamint örökzöldek alkotják. Emellett több idegen eredetű, invazív faj is megtalálható a területen (*Acer negundo*, *Ailanthus altissima*, *Elaeagnus angustifolia*, *Robinia pseudo-acacia*). A cserjeállományt alkotó bodza (*Sambucus nigra*), csipkebogyó (*Rosa canina*) fajok leginkább elszórta, kisebb foltokban jelennek meg. A terület már beépített részén leginkább nagyobb, összefüggő gyepterületek, örökzöld talajtakarók és díszcserjék, valamint gömb alakú szivarfák (*Catalpa bignoides*) jelennek meg, egyelőre mérsékelt zöldfelületi intenzitást és lombkorona borítottságot eredményezve.

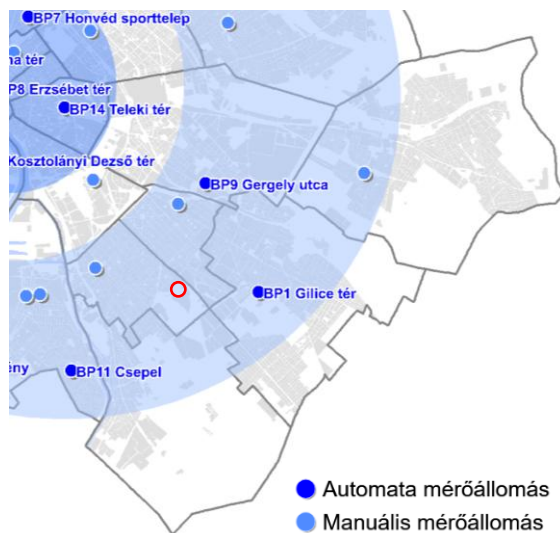


Zöldfelületek a tervezési területen (2025. január)

Környezeti elemek és állapotjellemzők

Levegőminőség

A tervezési területen és annak közvetlen környezetében automata levegőminőség-mérő állomás nem üzemel. Legközelebb, a tervezési területtől mintegy 2,5 - 3 km-re, a XVIII. kerületben a Gilice téren található az OMSZ-LRK által üzemeltetett automata mérőállomás. Ezek adatai alapján a térségben elsősorban a szálló por (PM_{10}), és annak benz(a)-pirén (BaP) tartalma, a nitrogén-dioxid és a talajközeli ózon eseti feldúsulása okoz levegőminőségi problémát. Légszennyezési forrásként a területet határoló gyűjtő utak gépjárműforgalma (Nagykőrösi út, M5) említendő meg, a gépjármű közlekedés első számú kibocsátó forrása a nitrogén-oxidoknak, de a PM („szálló por”) tekintetében is számottevő hatása van.

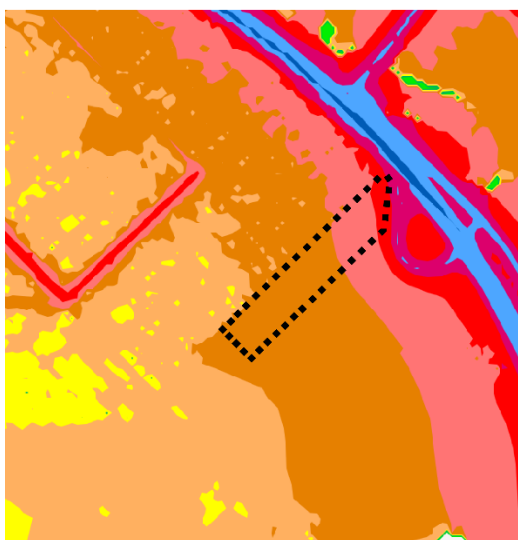


	Kén-dioxid	Nitro-gén-dioxid	Szén-monoxid	Ózon	PM_{10}	$PM_{2,5}$	Benzol	Össze-sített index
Gilice tér	Kiváló	Jó	Kiváló	Jó	Jó	Kiváló	Kiváló	Jó

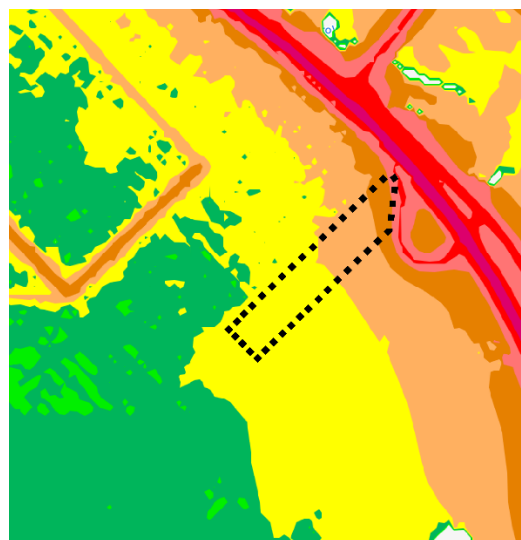
A levegőminőség 2022-es OMSZ-LRK értékelése a tervezési területhez legközelebb eső mérőállomásokon mért adatok alapján (forrás: Budapest környezeti állapotértékelése 2024)

Zajterhelés

Budapest 2017-es stratégiai zajtérképe alapján megállapítható, hogy a terület zajterhelése alapvetően a közúti forgalomból eredeztethető. A legjelentősebb terhelést a Nagykőrösi út és az M5 autópálya okozta zajszint jelenti. Ezek az útszakaszokon az egész napra átlagolt érték előbbi esetében 65-75 dB közötti, míg utóbbi esetében 75 dB feletti. Az éjszakai időszakban az M5 autópálya esetében 65-70 dB, a Nagykőrösi út mentén 50-65 dB közötti érték figyelhető meg. A tervezési területen a közúti zajterhelés a Nagykőrösi úttól és az M5 autópályától távolodva azonban folyamatosan mérséklődik, az említett utaktól távolabb eső legnagyobb részeken az egész napra átlagolt érték mindössze 55-60 dB, az éjjeli időszakban pedig 45-50 dB. Az M5 autópálya mentén zajvédőfal található, amely környezetvédelmi és életminőségi szempontokból is jelentőséggel bír. A vasúti és az üzemi zajterhelés a területe nem jelentős.



Közúti zajterhelés egész nap



Közúti zajterhelés éjjel



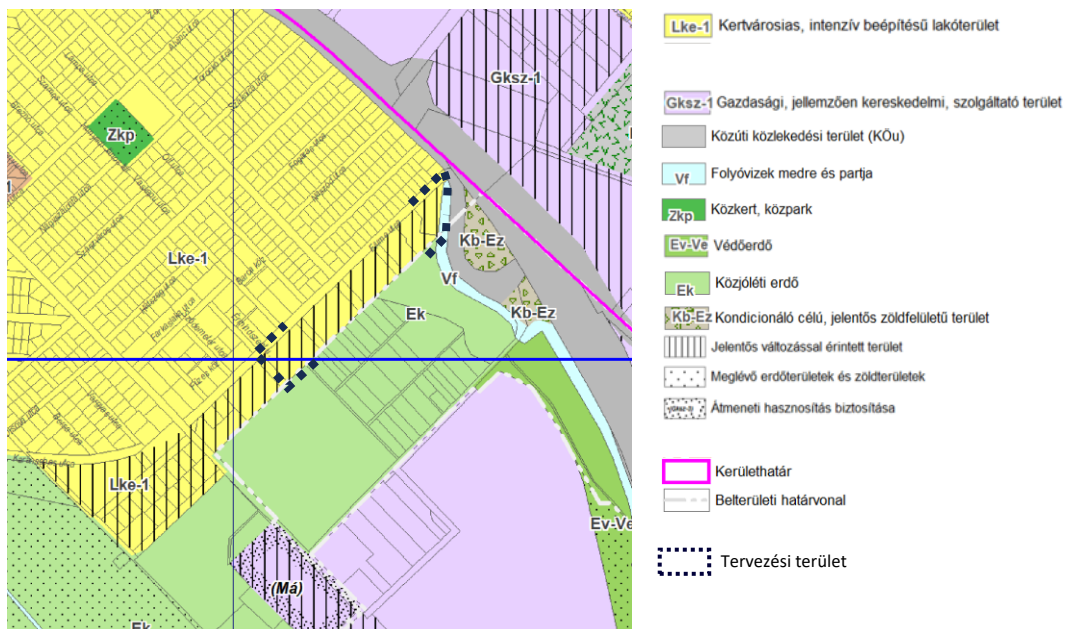
(forrás: Budapest és vonzáskörzete 2017-es stratégiai zajtérkép)

1.6. A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzata (FRSZ) Budapest hatályos településrendezési eszközeinek területi hatálya a város teljes közigazgatási területét lefedi. Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) együtt biztosít alapot az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

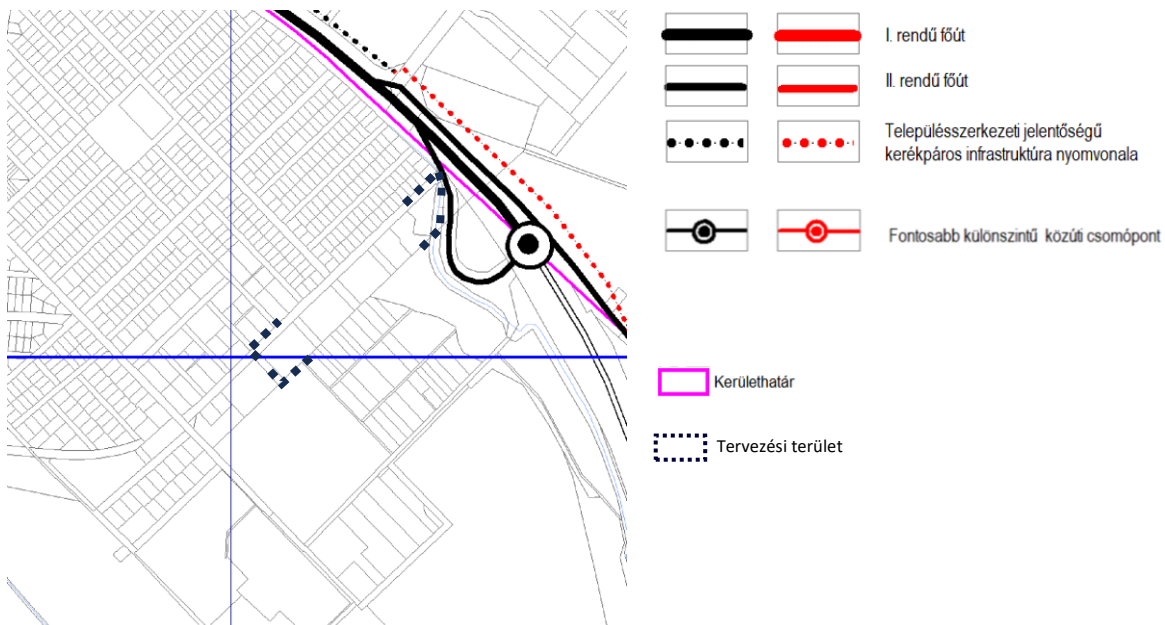
A településszerkezeti terv a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszakiinfrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A tervezési terület beépítésre szánt terület, a hatályos TSZT – **1. Területfelhasználás című tervlapja** alapján a terület egésze jelentős változással érintett, *Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)* területfelhasználási egységbe sorolt.



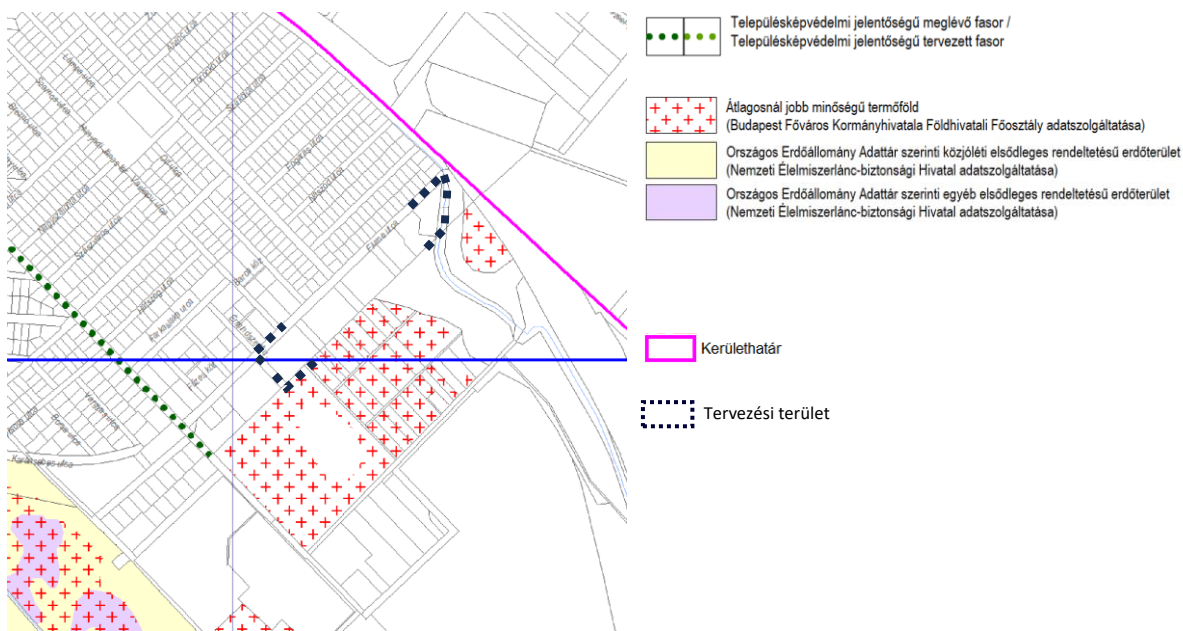
1. Területfelhasználási tervlap kivonata

A hatályos TSZT – **2. Közlekedési infrastruktúra nevű tervlapján** látható, hogy a terület keleti oldalán I. rendű főút, az M5-ös autópálya halad, melyen fontosabb különbszintű közúti csomópont jelölt a területtől délre. Az I. rendű főúttal közel párhuzamosan településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala jelölt a XIX. kerületben, a Hoffher Albert utcától északnyugatra meglévő nyomvonallal, délkeletre tervezett nyomvonallal.



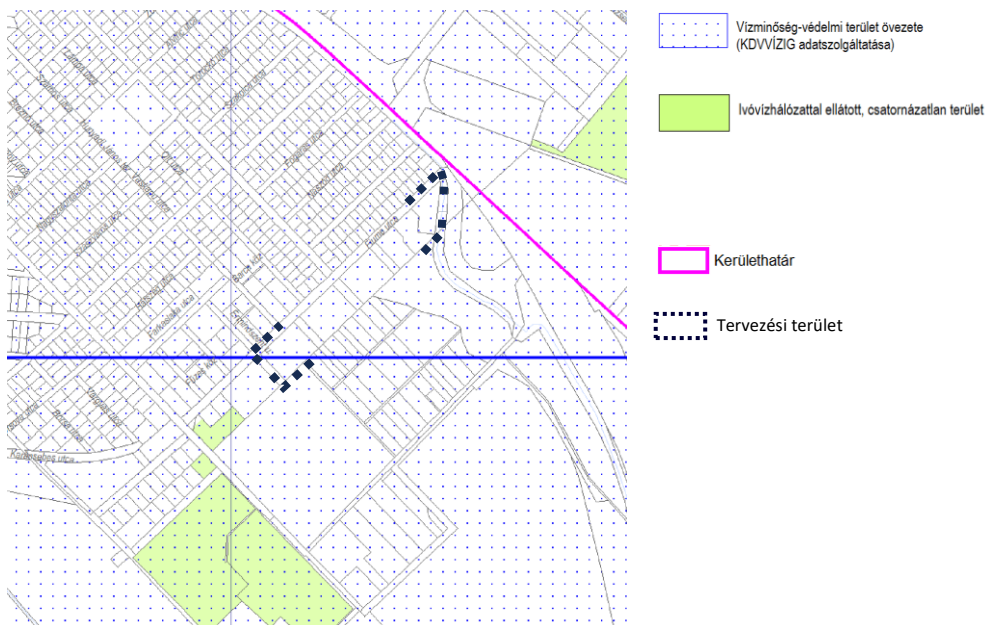
2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonata

A hatályos TSZT 4. **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapján** a tervezési terület déli oldalán fekvő terület átlagosnál jobb minőségű termőföldként jelölt. A területtől délnyugatra elhelyezkedő Mártírok útja mentén településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található.

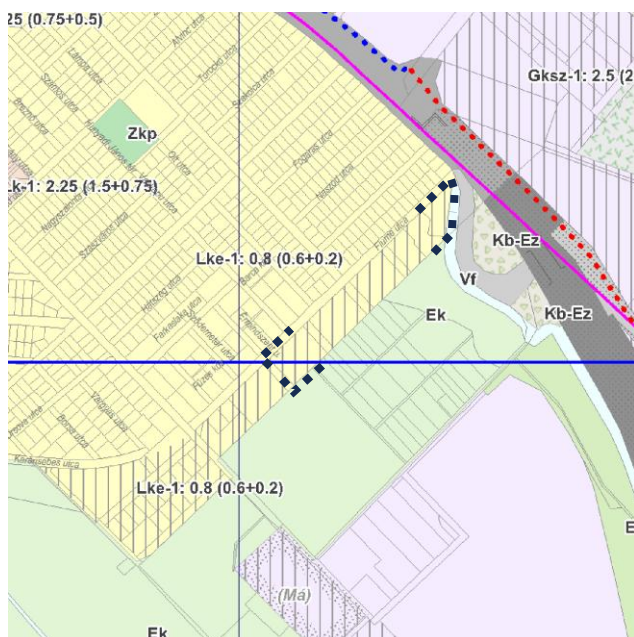


4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonata

A hatályos TSZT 5. **Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek** tervlapján a tervezési terület, valamint a tágabb környezete is vízminőség-védelmi terület övezeteként jelölt.



5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőű területek



Az FRSZ vonatkozó részlete

Az FRSZ Budapest teljes közigazgatási területére meghatározza az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítási igényét, továbbá bizonyos területek beépítési magasságát. A beépítési sűrűség (bs) értéke az általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűségéből (bsá), illetve a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűségéből (bsp) tevődik össze.

Az FRSZ a kertvárosias lakóterületeken egységes értékeket határoz meg. A „Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen” (Lke-1), - mint amilyen területfelhasználási egységbe sorolt a tervezési terület is - a bs értéke 0,8, mely 0,6 bsá és 0,2 bsp értékből adódik össze.

Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

A tervezési területre Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete a Kerületi Építési Szabályzatról vonatkozik.

Az építési szabályzat Szabályozási terv – Szabályozási elemek című melléklete alapján a terület északkeleti területe **Lke-1/KSZ1** jelű építési övezetbe, a Fiume utca menti további telkek **Lke-1/SZ1** jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezetbe soroltak.



A területre vonatkozó, hatályos kerületi Szabályozási terv - Szabályozási elemek című tervlapjának vonatkozó részlete

A kertvárosias lakóterületek általános előírása alapján elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, továbbá az alábbi, előírás szerinti rendeltetések helyezhetők el:

- 32. § „(2) Amennyiben az építési övezet előírásai eltérően nem rendelkeznek, az elhelyezhető rendeltetések:
 - a) lakás,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - d) kulturális,

e) szállás jellegű rendeltetés,

f) iroda,

g) sport,

h) olyan kisipari vagy kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.”

- ▶ 32. § „(5) Az építési övezetekben már meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként csak gépjárműtároló létesíthető.

(6) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.”

A kertvárosias lakóterületeken az épületek kialakítására vonatkozó általános előírások az alábbiak:

- ▶ 32. § „(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1,0 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Épület tetőtérébe vezető külső lépcsőt elhelyezni nem lehet.”

Szintén általánosan vonatkozik többek között a kertvárosi lakóterületekre az alábbi előírás:

- ▶ 3. § „(5) Vendéglátó terasz csak akkor létesíthető közterületi járdán, ha a terasz által elfoglalt terület miatt visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem lesz kisebb – a berendezési sáv és a biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – eredeti szélesség felénél és
a) KÖu jelű övezetek esetén 3,0 m, forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút esetén 2,0 m, egyéb közterületi járdákon legalább 1,5 m akadálymentes gyalogos járdafelület biztosított, és
b) kapubejárat és egyéb rendeltetési egységek kirakatainak és bejáratainak akadálytalan megközelítése biztosított, és

c) Ln-3, Ln-T, Lk-1, Lk-2, Lk-T és Lke-1 övezetek területén, ha a kialakítandó terasz melletti homlokzaton a földszinten és az első emeleten lakás nem található, kivéve, ha a lakás a vendéglátó egység tulajdonosáé, vagy ha a terasz melletti épület huzamos tartózkodásra szolgáló lakóhelyiségek nyílása minimum 5 méterrel hátrébb van a vendéglátó terasz hozzá közelebbi szélétől.”

Az **Lke-1/KSZ1** jelű építési övezetre az alábbi előírás vonatkozik:

- ▶ 33. § „(6) Az Lke-1/KSZ jelű építési övezetek elsősorban a kertvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.

(7) Az Lke-1/KSZ jelű építési övezetekben

a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,

b) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.”

Az **Lke-1/SZ1** jelű építési övezetre az alábbi előírás vonatkozik:

- ▶ 33. § „(3) Az Lke-1/SZ1 és Lke-1/SZ3 jelű építési övezet területén

a) a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m,

b) egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m,

c) legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,

d) minden megkezdett 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél,

e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.”

Az érintett építési övezetek a KÉSZ 1. melléklete szerint meghatározott határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítés mértéke (%)	Beépítési magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				legkisebb	legnagyobb			általános	parkolásra fordítható
Lke-1/SZ1	800	SZ	25	4,5	7,5	60	35	0,7	0,2
Lke-1/KSZ1	2000	SZ	40*	4,5	7,5	35*	50	1,0	0,2

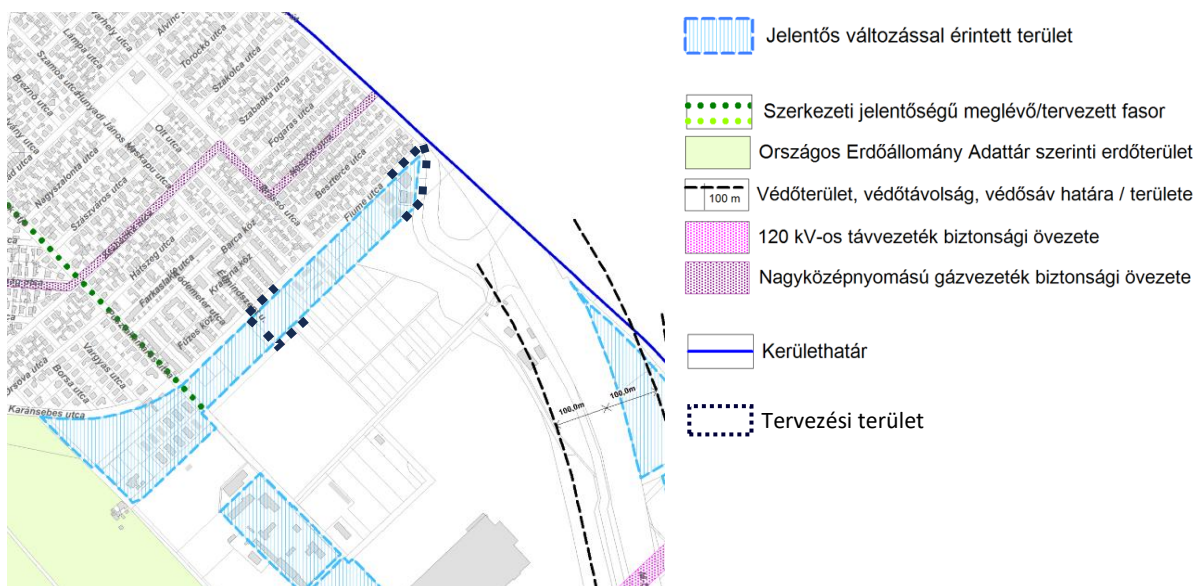
Rövidítések, jelek jelentése:

SZ szabadonálló beépítési mód

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

A területen a hatályos KÉSZ alapján jelenleg 75 lakás alakítható ki.

A rendelet 2b. melléklete Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei című tervlapján a tervezési terület egésze a TSZT jelölésének megfelelően jelentős változással érintett területként jelölt.



A területre vonatkozó, hatályos kerületi Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei tervlapjának vonatkozó részlete

A jelentős változással érintett területekre az alábbi előírások vonatkoznak:

- › 4. § „(3) Tervezett közúthálózati elem és a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken közforgalom számára megnyitott magánút megvalósítása során kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zóldsávba ültetett fasor telepítendő, a közműmentes élettér biztosításával.”
- › 12. § „(1) Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet-csapadékvizek a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.”
- › 12. § „(3) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett
a) a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott és
b) a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken.”
- › 48. § „(7) A jelentős változással érintett területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyalogási távolságát figyelembe véve

biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.”

Településképi rendelet (TKR)

A tervezési területet a településképi védelméről szóló Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2019. (V.21.) önkormányzati rendelete **„Kistelkes kertvárosi terület”** településképi szempontból meghatározó területbe sorolja. A területre vonatkozóan a rendelet az alábbi követelményeket tartalmazza:

- ▶ 23. § *„(1) A területen utcafronton csak áttört kerítés létesíthető, amelynél*
 - a) a magassága legfeljebb 2,0 méter lehet,*
 - b) a tömör lábazat magassága legfeljebb 50 cm magas lehet,*
 - c) a tömör felületek aránya a lábazaton kívüli kerítésrész teljes felületének legfeljebb 50%-a lehet,*
 - d) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet,*
 - e) az a)-d) pontokban leírtakról a kialakult állapot és életvédelmi ok alapján a kerületi főépítéssel egyeztetve el lehet térni.**(2) A területen telkeket elválasztó kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.*
- ▶ 24. § *(1) Telkenként egynél több személygépkocsi-behajtásra alkalmas kapu nem helyezhető el, a következő esetek kivételével:*
 - a) saroktelek esetén minden közterülettel érintkező oldalon 1-1,*
 - b) 16 m-nél szélesebb telek esetén -főépítési konzultáció alapján- kettő vagy annál több személygépkocsi-behajtásra alkalmas kapu elhelyezhető.**(2) A közterületi út nem lehet a telek rendeltetéséhez szükséges parkolók feltárási útja. A beépítéshez szükséges parkolók és a megközelítést szolgáló út teljes területét telken belül kell elhelyezni. A telken belüli parkolók egyenként csak abban az esetben közelíthetők meg a közút felől, ha a parkoló helyek a közforgalom előtt megnyitott intézményhez épülnek, a közterületen a folyamatos járda és a fásítás biztosítható.”*
- ▶ 25. § *(1) Tetősíkban lévő ablak és tető síkjából kiemelt ablak összes felülete nem érheti el a tető teljes felületének 30%-át.*
 - (2) Álló tetőablak közterület felőli vertikális síkja a homlokzat felületével egybefüggően nem létesíthető.*
 - (3) Részben oromfalas utcafronti homlokzat esetén az oromfalas homlokzat síkja és a homlokzat egyéb síkja nem létesíthető síkváltás nélkül, az oromfalas homlokzat síkja és a másik homlokzati sík között 0,5 méternél kisebb síkváltás nem lehet.*
 - (4) Szabadonálló beépítés esetén megengedett a tagoltabb tömegformálás, más esetben az egyszerű tömegformálású létesítményt kell építeni*
- ▶ 26. § *(1) Szabadonálló, magastetős beépítés esetén*
 - a) az utcavonalán álló épület tetőhajlásszöge 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb nem lehet,*
 - b) 7,5 méternél szélesebb épület esetén kontyolt tetőformán kívül más nem létesíthető.**(2) Ikres és zárt sorú, magastetős épület esetén*
 - a) a meglévő oldalhatáron álló beépítéshez csatlakozó épületszárnyon félnyereg tető létesíthető.*
 - b) az utca vonalán álló épület utcával párhuzamos tetőhajlás szöge 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb nem lehet,*
 - c) kontyolt tetőforma nem alkalmazható, és*
 - d) legalább az egyik szomszédos épülethez utcafronti síkban kell csatlakozni.*

(3) Ikres lapostetős beépítés kizárólag a csatlakozó szomszédos lapostetős beépítéssel egyidejűleg épülhet.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén magastetős épület a tetőhajlásszöge 30 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb nem lehet.

(5) Melléképületek kizárólag egyszintesként és egymáshoz csatlakozóan, egy tömegben belül helyezhetők el.

› 27. § (1) Zöld és kék tetőszín nem megengedett.

(2) Az utca vonalán álló lakóépületek nem fedhetők le cserepeslemezzel, trapézlemezzel és bitumenes zsindellyel.

(3) Közterületről látható homlokzatok színezéséhez a pasztelles árnyalatú földszíneken és a szürkeárnyalatokon kívül más nem alkalmazható.

(4) Nyílászáró kiemelése nem megengedett, kivéve, ha az

a) téglaburkolattal, vagy

b) vakolattal legalább 1,5 cm síkváltással, és

ba) homlokzattól eltérő kontrasztos színárnyalattal,

bb) szürke homlokzati alapszín esetén megkötés nélkül történik.

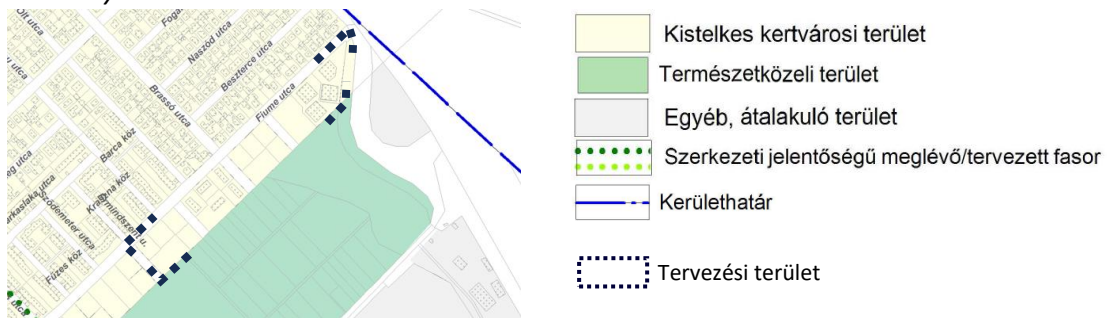
(5) Lábazat vakolat színe a szürke különböző árnyalatain és a pasztelles földszíneken kívül más nem lehet.

› 28. § (1) Kistelkes kertvárosi területeken lakóépületek esetében az épület tetejének közterület felőli főgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani:

a) oldalhatáron álló és ikres beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a tervezett utcai homlokzatszélesség nagyobb 7,5 méternél,

b) zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén.

(2) Kistelkes kertvárosi terület sorházas beépítésű részén az utcai homlokzaton lakásonként egynél több, legfeljebb 4,5 méter széles személygépjármű behajtásra alkalmas garázkapu nem helyezhető el.”



1. melléklet – Településkép védelme, Településkép szempontjából meghatározó területek és helyi védelmek vonatkozó részlete

1.7. Humán infrastruktúra vizsgálata

Oktatás, nevelés

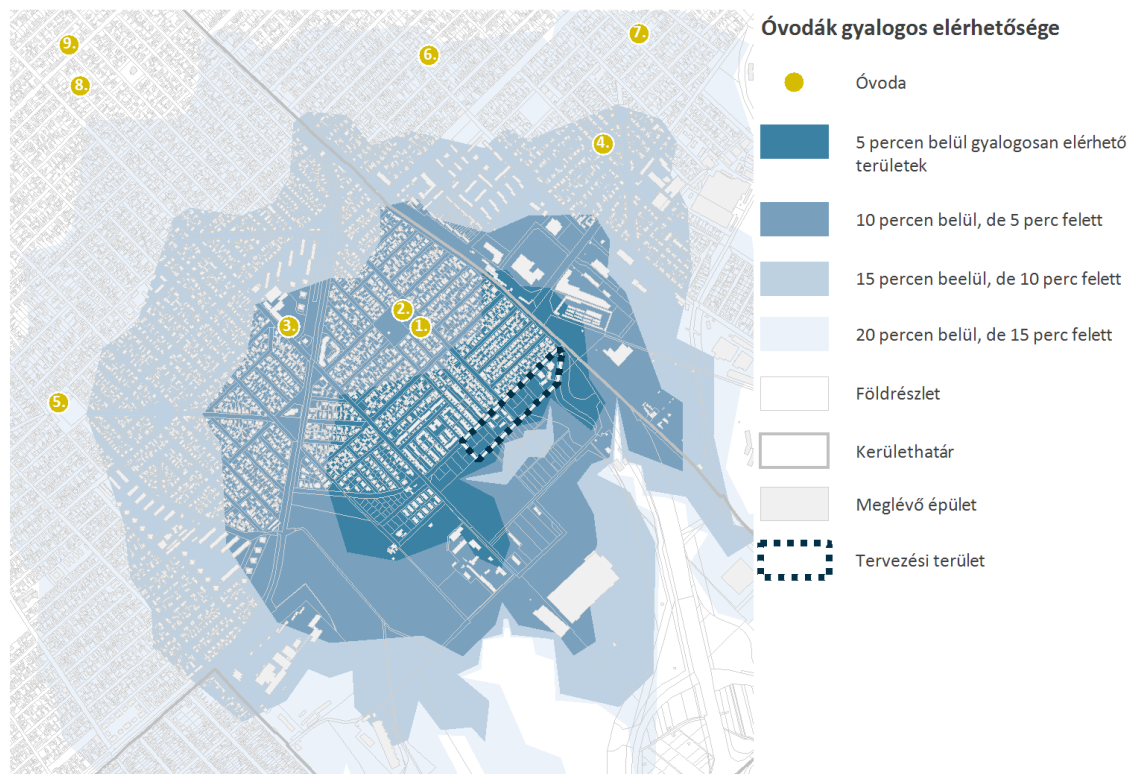
Óvodai nevelés

A tervezési területről 10 percen belül gyalogosan elérhető 3 óvoda is, valamint 15 percen belül 1 további. A terület kényelmes gyaloglási távolságon belül elérhető környezetében található óvodák kihasználtsága magas.

A terület környezetében elhelyezkedő óvodákat az alábbi térkép, illetve táblázat tartalmazza:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2024-es statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
1.	Bukfenc Óvoda	34	33	97%
2.	Pesterzsébeti Lurkóház Óvoda Kincskereső Tagóvodája	100	85	85%
3.	Pesterzsébeti Lurkóház Óvoda	100	94	94%
4.	Kispesti Egyesített Óvodák Mézeskalács Karinthy utcai Művészeti Tagóvodája (XIX. kerület)	100	62	62%
5.	Pesterzsébeti Lurkóház Óvoda Gyermekkert Tagóvodája	144	138	95,8%
6.	Kispesti Egyesített Óvodák Mese-Vár Tagóvodája (XIX. kerület)	140	110	78,6%
7.	Karácsony Sándor Rózsatéri Református Általános Iskola és Óvoda (XIX. kerület)	48	49	102,1%
<i>A tervezési terület tágabb környezetében található óvodák:</i>				
8.	Pesterzsébeti Gézengúz Óvoda	97	72	74,2%
9.	Pesterzsébeti Kerekerdő Óvoda	140	52	73,6%

adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek



A terület környezetében elhelyezkedő óvodák és gyalogos elérhetőségük

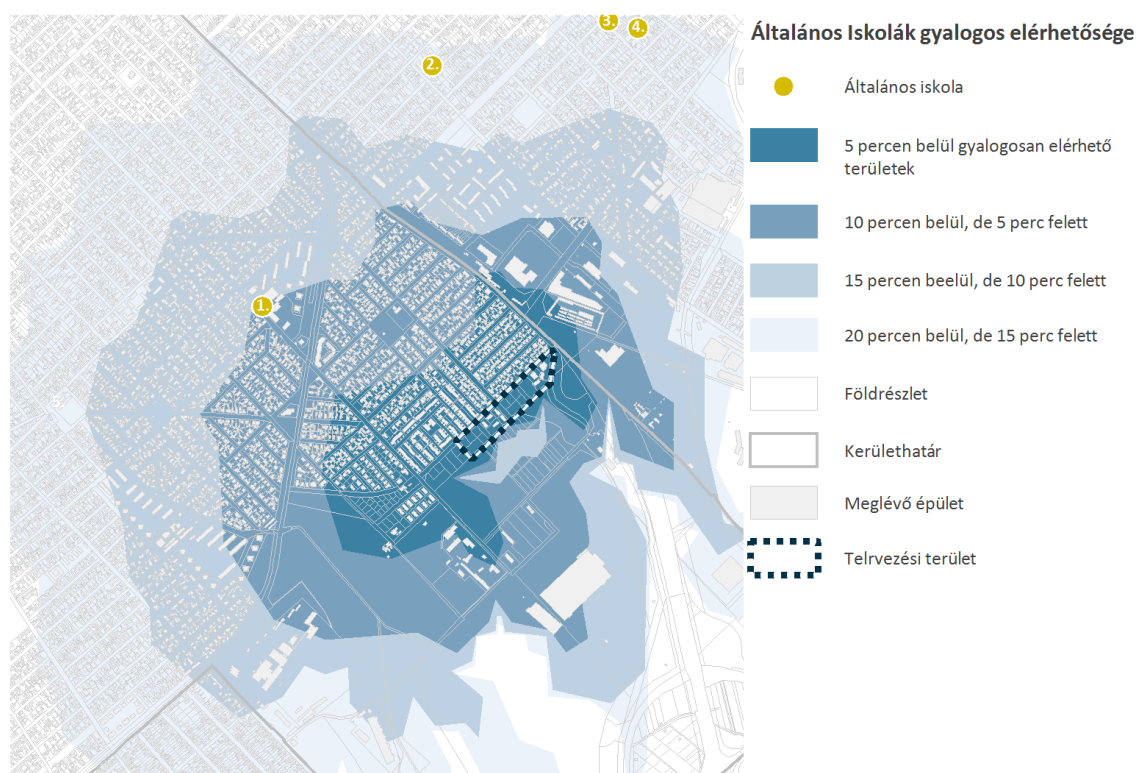
Általános iskolai oktatás

A tervezési területről 10 percen belül 1 általános iskola közelíthető meg, mely egyben a területről 20 perces gyaloglási távolságon belül megközelíthető egyetlen általános iskola is a kerületben. A XIX. kerületben 3 további, 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető általános iskola található. A terület közelében található általános iskolák kihasználtsága közepes.

A terület környezetében található általános iskolákat az alábbi táblázat és térkép tartalmazza:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2024-es statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
1.	Gyulai István Sportiskolai Általános Iskola	800	596	74,5%
2.	Kispesti Gábor Áron Általános Iskola (XIX. kerület)	269	150	55,8%
3.	Pannonhalmi Béla Baptista Általános Iskola és Gimnázium (XIX. kerület)	100	57	57%
4.	Karácsony Sándor Rózsatéri Református Általános Iskola és Óvoda (XIX. kerület)	192	186	96,9%

adatok forrása: https://www.oktatas.hu/hivatali_ugyek



A terület környezetében elhelyezkedő általános iskolák és gyalogos elérhetőségük

Gondozás, szociális ellátás

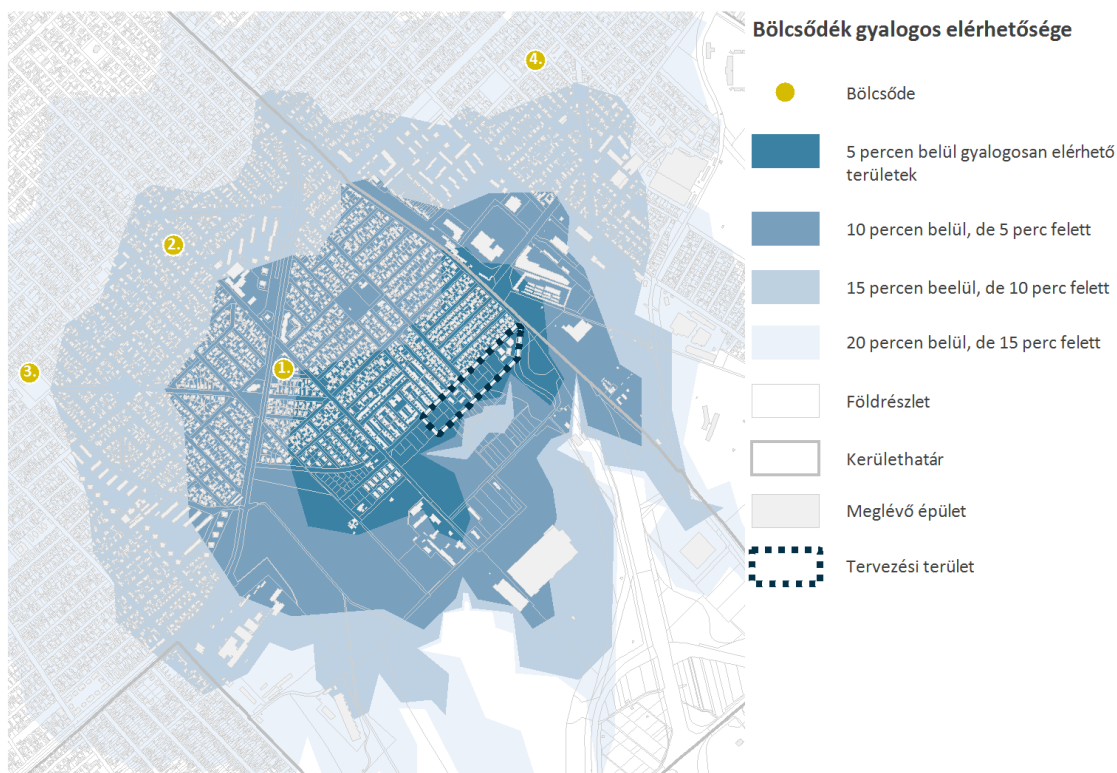
Bölcsődei ellátás

A tervezési területről 10 perces gyaloglási távolságon belül 1 bölcsőde érhető el. A kerületben két további, önkormányzati fenntartású bölcsőde érhető el 20 perces gyaloglási távolságon belül.

A terület környezetében található bölcsődéket az alábbi táblázat és térkép foglalja össze:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhely	Felvettek száma	Kihasználtság
1.	Csigacsalád Minibölcsi, családi napközi	nincs adat	nincs adat	-
2.	Mártírok Úti Bölcsőde	42	42	100%
3.	Köztársaság Téri Bölcsőde	56	56	100%
4.	Nevenincs Kuckó Napközbeni Gyermekefelügyelet (XIX. kerület)	nincs adat	nincs adat	-

adatok forrása: <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>



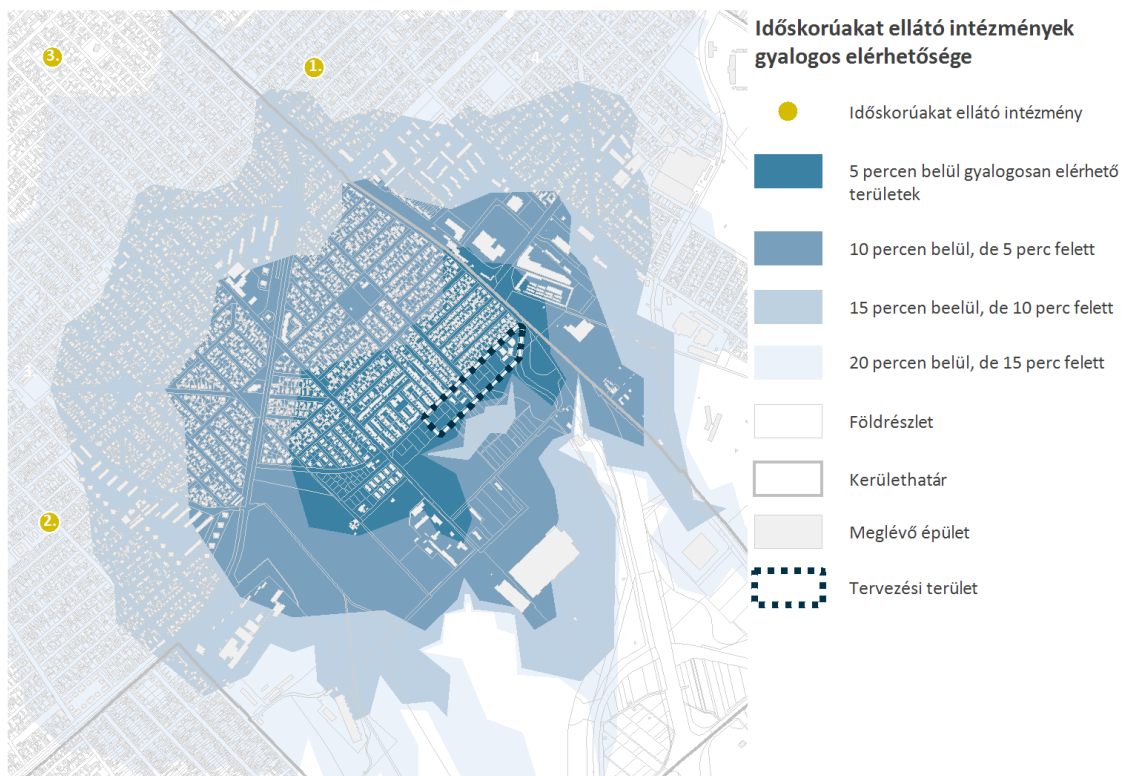
A terület környezetében elhelyezkedő bölcsődék és gyalogos elérhetőségük

Időskorúak ellátása

A tervezési terület 20 perces gyaloglási távolságán belül 2 időskorúak ellátását biztosító intézmény található. A terület közelében található intézményeket, azok kihasználtságát az alábbi táblázat, elhelyezkedésüket az alábbi térkép ábrázolja:

Ssz.	Intézmény neve	Férőhely	Felvettek száma	Kihasználtság
1.	Kertvárosi Idősek Klubja	35	nincs adat	-
2.	Fővárosi Önkormányzat Idősek és Pszichiátriai Betegek Otthona	42	42	100%
A tervezési terület tágabb környezetében található időskorúak ellátását biztosító intézmények:				
3.	Marót utcai Szociális Szolgáltató Központ	30	30	100%

adatok forrása: <https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/>, <https://segitokez.kispest.hu/kertvarosi-idosek-klubja.html>



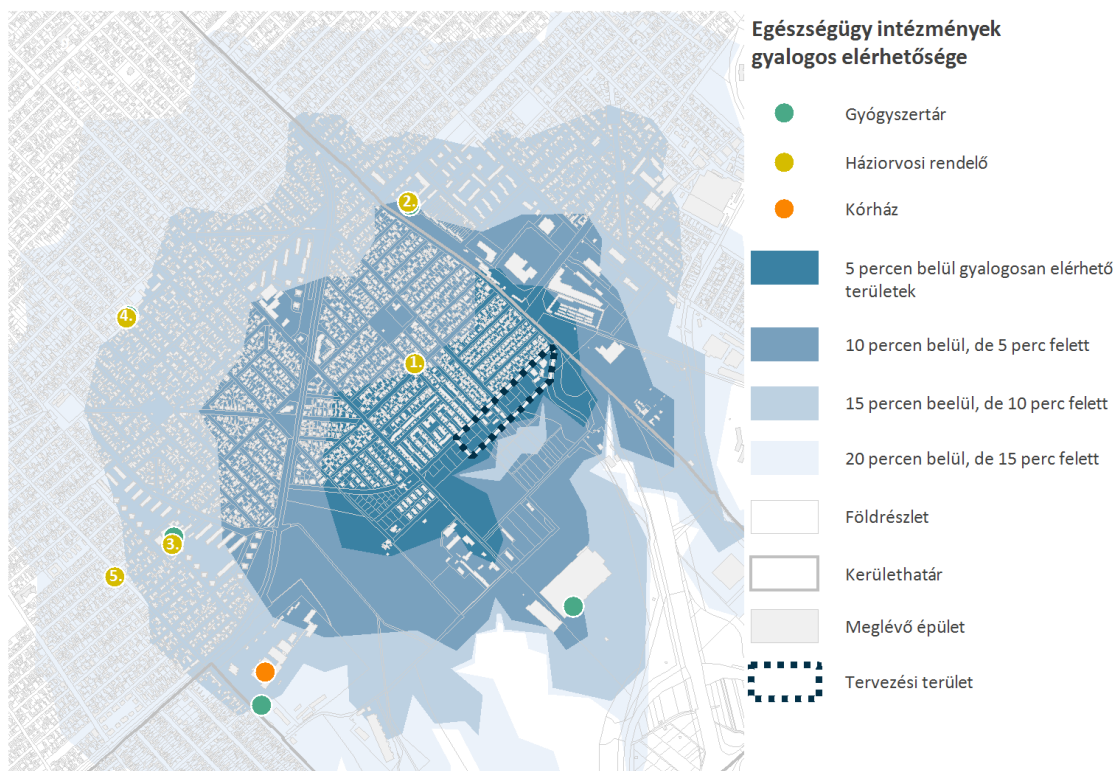
A terület környezetében elhelyezkedő nappali idősáallást biztosító intézmények és gyalogos elérhetőségük

Egészségügyi ellátás

A területről 10 perces gyaloglási távolságon belül megközelíthető 2 háziorvosi rendelő, 15 perces gyaloglási távolságán belül 1 további, illetve 20 perces gyaloglási távolságon belül még a Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet 15 perces gyaloglási távolságon belül érhető el.

A terület közelében található egészségügyi intézményeket az alábbi táblázat, illetve térkép foglalja össze:

Ssz.	Intézmény neve
1.	Szabadka utcai felnőtt háziorvosi rendelő
2.	Csengő utcai felnőtt háziorvosi rendelő (XIX. kerület)
3.	Pacsirta utcai Gyermek háziorvosi rendelő
4.	Bácska téri felnőtt háziorvosi rendelő
5.	Virág Benedek utcai felnőtt háziorvosi rendelő
	Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és rendelőintézet



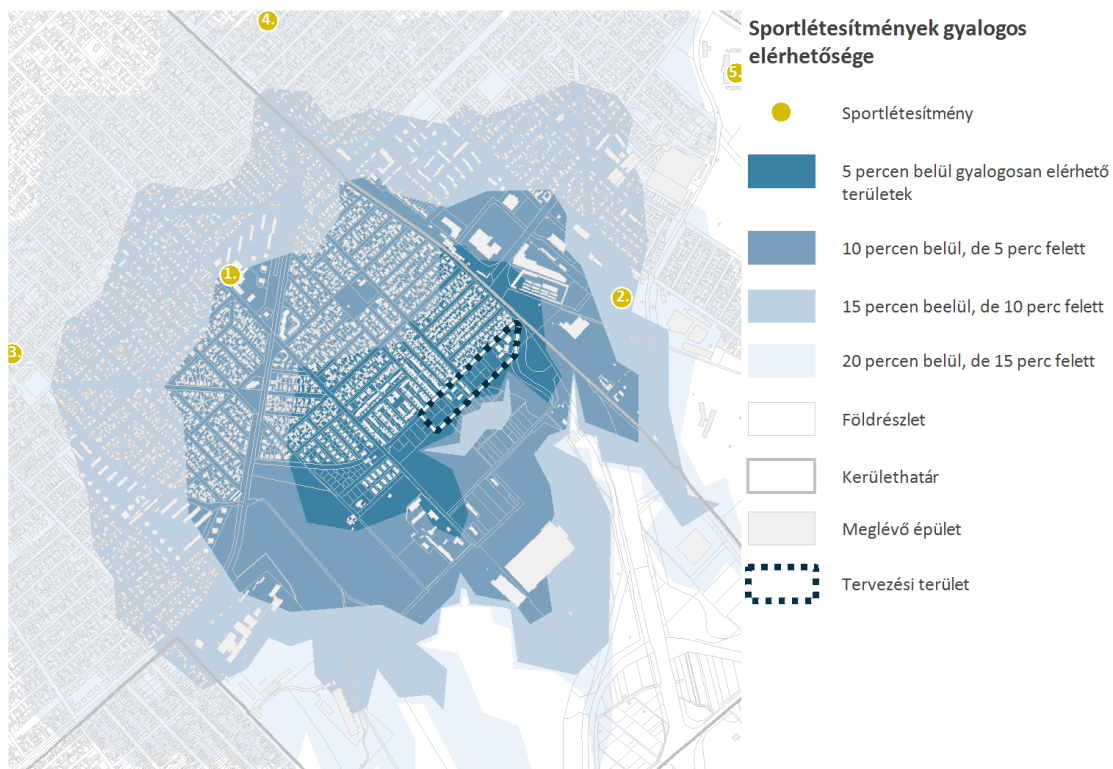
A terület környezetében elhelyezkedő gyógyszertárak, valamint a háziorvosi rendelők és gyalogos elérhetőségük

Sportlétesítmények

A tervezési terület 10 perces gyaloglási távolságán belül 1 sportcsarnok, 15 perces gyaloglási távolságában szintén 1 sportcsarnok található. A terület közelében található még egy jógaúdió és egy edzőterem is.

A terület környezetében elhelyezkedő sportlétesítményeket az alábbi táblázat és térkép mutatja be:

Ssz.	Intézmény neve
1.	Kruj Iván Sportcsarnok
2.	Tichy Lajos Sportcentrum (XIX. kerület)
3.	Lakshmi jógaúdió
4.	Maximum Performance edzőterem (XIX. kerület)
A tervezési terület távolabb környezetében található sportlétesítmények:	
5.	Bozsik Aréna (XIX. kerület)

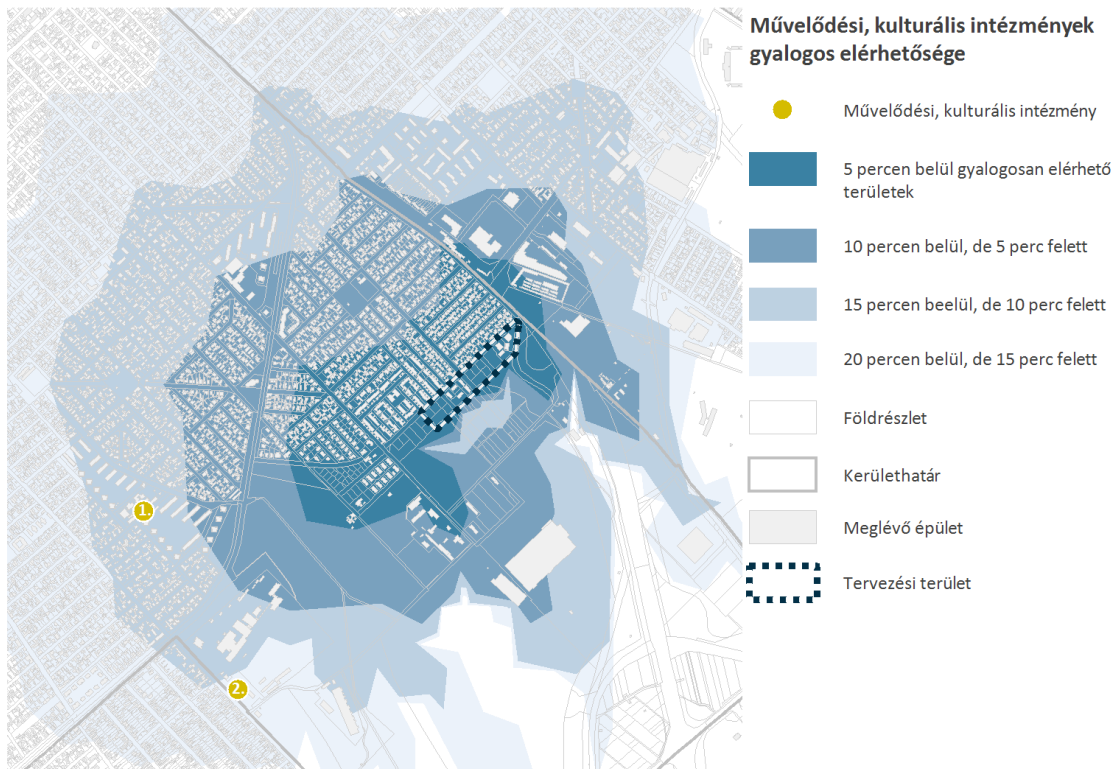


A terület környezetében elhelyezkedő sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük

Művelődési, kulturális intézmények

A tervezési terület környezetében a művelődési, kulturális intézményekből igen kevés található, illetve a könyvtártól eltérő más funkciójú intézmény nem található. A területhez legközelebb 15 perces gyaloglási távolságon belül található egy könyvtár, 20 perces gyaloglási távolságon belül 1 további az alábbi táblázat, illetve térkép alapján:

Ssz.	Intézmény neve
1.	Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár Vécsey Lakótelepi Könyvtár
2.	Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház Könyvtár



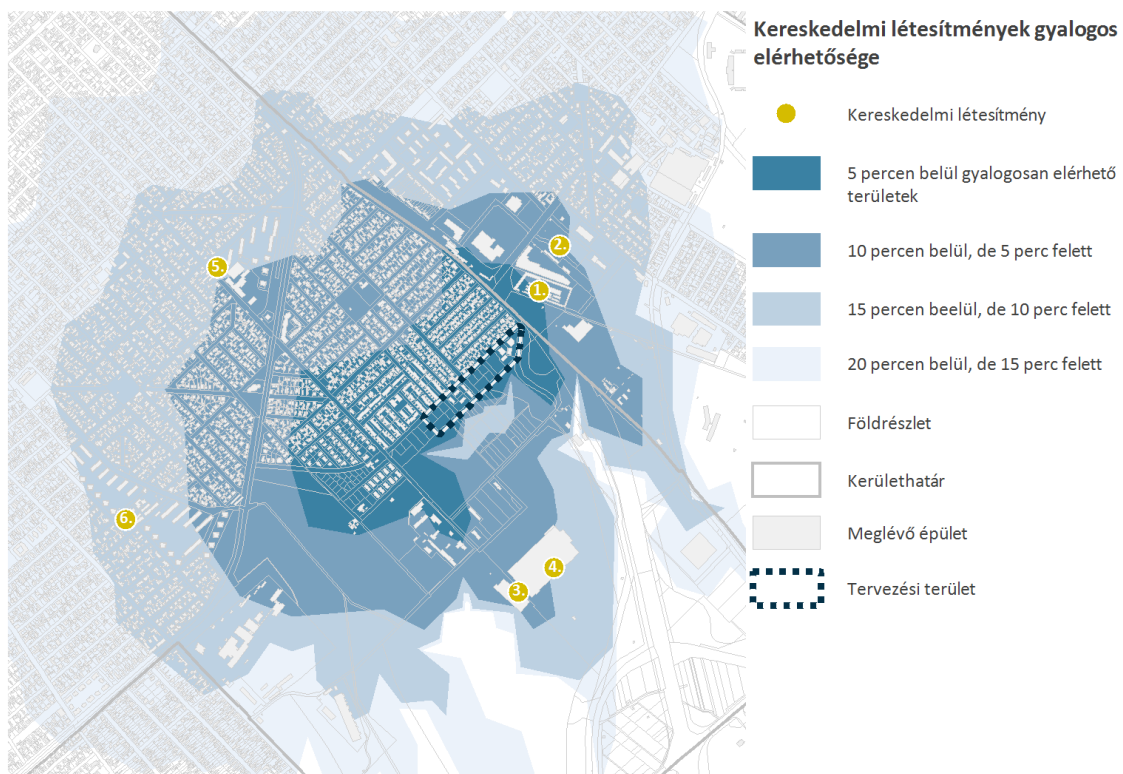
A terület környezetében elhelyezkedő könyvtár, múzeumok, galériák, valamint a művelődési házak és gyalogos elérhetőségük

Kereskedelmi létesítmények

A tervezési terület 5 perces gyaloglási távolságán belül érhető el az Ecseri Piac. A területről 10 perces gyaloglási távolságra 3 kereskedelmi létesítmény, 15 perces gyaloglási távolságra további 2 helyezkedik el. A kereskedelmi létesítmények között mind piac, mind kis- és nagykereskedelmi egységek megtalálhatók, tehát a terület környezete kereskedelmi létesítményekkel jól ellátott.

A terület közelében található kereskedelmi létesítményeket az alábbi táblázat és térkép mutatja be:

Ssz.	Intézmény neve
1.	Ecseri Piac (XIX. kerület)
2.	ALDI – Hofherr Albert utca (XIX. kerület)
3.	Media Markt - Megapark
4.	TESCO Hipermarket
5.	CBA – Mártírok útja
6.	Coop – Orsolya utca



A terület környezetében elhelyezkedő kereskedelmi létesítmények és gyalogos elérhetőségük

2. A terület fejlesztésének terve

A terület fejlesztésének terve a fejlesztői igények és az adatszolgáltatásként megküldött, beépítési tervek (forrás: Madison Investment Kft.) alapján kerültek jelen fejezetben kidolgozásra.

A Fiume utca délkeleti oldalán több ütemben tervezett, a különféle igényekhez igazodó, többféle típusú lakóépületek kialakítása, az alábbi ábrán összegzett fejlesztési célok szerint:



A terület fejlesztésének terve

2.1. Beépítési terv

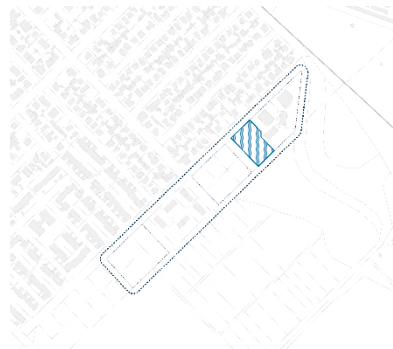
A fejlesztés ütemezetten tervezett, több különböző építési ütemben.

„Madison Park III. ütem”

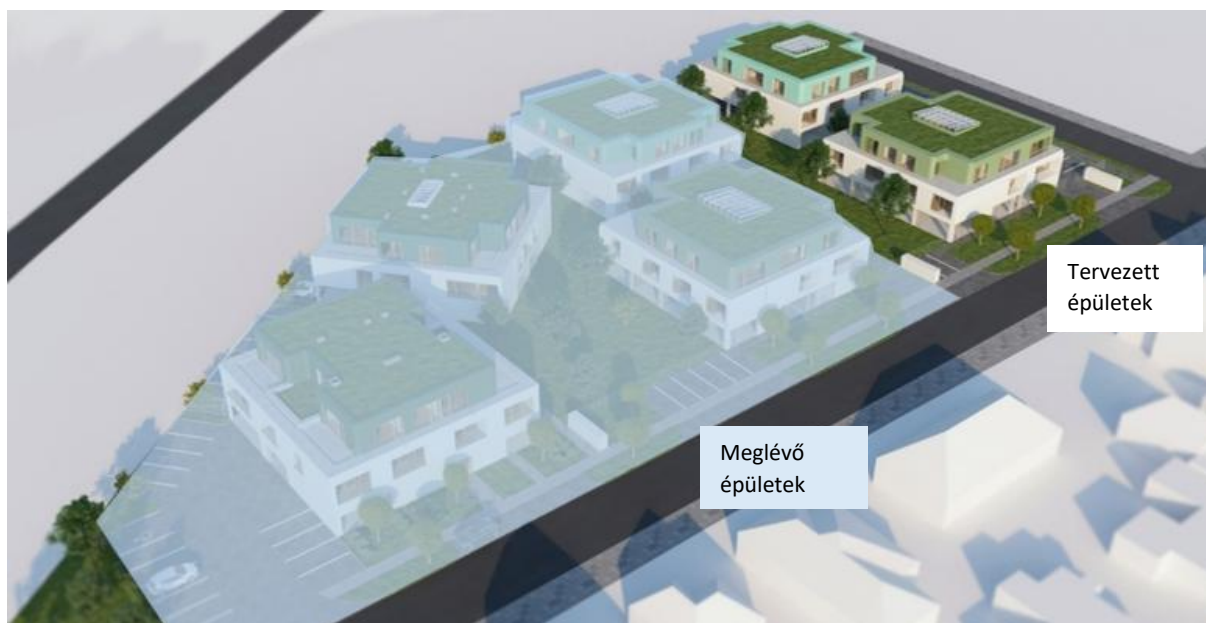
A tervezési területsáv északi tömbjének jelentős része már beépült a „Madison Park I.-II. ütemek” részeként. A fejlesztés célja, hogy a megépült 4 épület mellé a beruházás folytatásaként további 2 épület is elhelyezésre kerüljön, hasonló tömegformálással és tervezési programmal. A két új épületben kb. 35 db új lakás és a Fiume utca felől földszinti üzlethelység kialakítása tervezett.

Az előző ütemben megépült épületek hasznosíthatósága alapján az elmúlt időszakban nem volt piaci kereslet ezen a területen az irodákra és egyéb szolgáltató rendeltetésekre. Ezért itt fejlesztési cél a nem lakás célú (iroda, edzőterem) rendeltetések átminősítése lakás rendeltetésekké.

A jelenleg beépítetlen telek beépítési tervét a MINUSPLUS Generáltervező Kft. készítette el 2018-ban, az engedélyezési terv utcaszínti helyszínrajz részletét a melléklet tartalmazza.



Javasolt fejlesztés területe (kékkel)



Madártávlati beépítési terv (saját szerkesztés, forrás: madisonpark.hu)



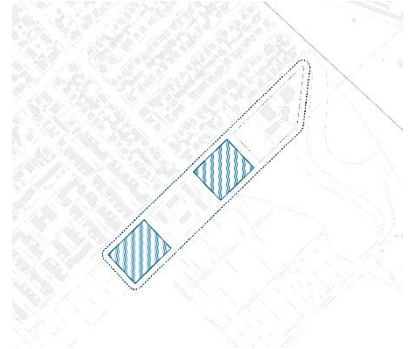
A Madison Park III. ütem látványtervei (forrás: <https://www.madisonpark.hu/finanszirozas.html>)

1. és 2. tömb beépítési terve

A módosítási javaslattal érintett területsáv középső részének társasházakkal történő beépítése tervezett. Erre a területegységre beépítési tervet az Intramuros Építész Kft. készítette, amelyet a melléklet tartalmaz.

A területen 12 épületben összesen 96 lakás tervezett.

A fejlesztés célja olyan változatos méretű lakások építése, amelyek többek között támogatni tudják a fiatalok első lakáshoz jutási lehetőségét. A területen az agglomerációs kínálattal szemben versenyképes új, zöldbeágyazott lakások létesítése tervezett.



Javasolt fejlesztés területe (kékkel)

A beépítési terv alapján a fejlesztési terület telkein három épülettípus váltakozik: 'A', 'B' és 'C' jellel. Mindegyik épülettípus 8 db lakást foglal magába. A tervezett épületek épületmagassága 8,00 m alatti. Az összes épület szabadon álló és fogatolt kialakítású. Minden épülettípus esetén a földszinten két lakás, az 1. emeleten négy lakás, a 2. emeleten pedig szintén két lakás kialakítása tervezett. A kialakítandó lakások alapterületei 35 m² és 61,5 m² közötti nagyságúak.



A tervezett fejlesztés 1. tömbjének madártávlati látványterve (forrás: adatszolgáltatás)



A tervezett fejlesztés 2. tömbjének madártávlati látványterve (forrás: adatszolgáltatás)



A tervezett fejlesztés 1. tömbjének utcanézeti látványterve (forrás: adatszolgáltatás)

3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések

Az infrastruktúra számítások során az alábbi előzetes becslés szerint került figyelembevételre a várható lakosság szám és korosztályi összetétel:

1 lakásra jutó átlag lakosság a XX. kerületben

	A népszámlálási lakónépesség (fő)	A lakások száma (db)	fő / lakás
2022	61 766	32 575	1,9

Tervezett lakásszám (db)		1 lakásra jutó lakosság	Becsült lakosság (fő)	
hatályos KÉSZ alapján kialakítható lakások számával	módosítási javaslat alapján kialakítható lakások számával számolva		hatályos KÉSZ alapján kialakítható lakások számával	módosítási javaslat alapján kialakítható lakások számával számolva
75	161	1,9	142	305

Korosztályi megoszlás 2022-ben (fő):

Korosztály	Pesterzsébeten	Budapesten
0-14	12,3%	12,6%
15-64	65,9%	66,2%
65-x	21,8%	21,2%

Korosztály számított megoszlása a KSH korfa adatai alapján:

	Aránya	Becsült száma (fő)	
		hatályos KÉSZ alapján kialakítható lakások számával számolva	módosítási javaslat alapján kialakítható lakások számával számolva
0-2 évesek (bölcsődés korosztály)	2,5%	4	8
3-5 évesek (óvodás korosztály)	2,3%	3	7
6-14 évesek (általános iskolás korosztály)	7,5%	11	23
15-64 évesek	65,5%	93	200
65 év felettiek	22,2%	32	68

3.1. Közlekedési igények, fejlesztések

„Madison Park III. ütem”

A „Madison Park I. és II. ütemek” részeként a tervezési terület északi tömbjének jelentős része már beépült. A meglévő 4 épületben lévő lakásokhoz tartozó parkolók telken belül kerültek elhelyezésre, és 1-1 kapubehajtón keresztül közelíthetők meg. A szolgáltató és iroda rendeltetések parkolói részben a Fiume utca útpályájával párhuzamosan, részben telken belül kerültek kialakításra. Az adatszolgáltatásként kapott fejlesztési terv szerint a meglévő 4 épület mellett további két épület elhelyezése tervezett, a meglévőkkel hasonló tömegformálással és tervezési programmal. A két új épületben összesen kb. 35 lakás, valamint a Fiume utca felől földszinti üzlethelyiségek kerülnének kialakításra.

Parkolás

A lakásokhoz tartozó parkolók telken belül kerülnének elhelyezésre, megközelítésük a Fiume utca felől kialakításra kerülő kapubehajtón keresztül biztosítható. Az üzletekhez az adatszolgáltatás szerint 12 db parkoló – melyből 2 db akadálymentesített – kialakításra van szükség, melyek telken belül nem férnek el, ezért az érintett telek déli oldalán kialakításra kerülő – de három ingatlan kiszolgálásának biztosításán kívül más szereppel nem bíró – közterületen kerülnének elhelyezésre. Ehhez azonban a KÉSZ módosítása szükséges, melyet az 5. fejezet tartalmaz.

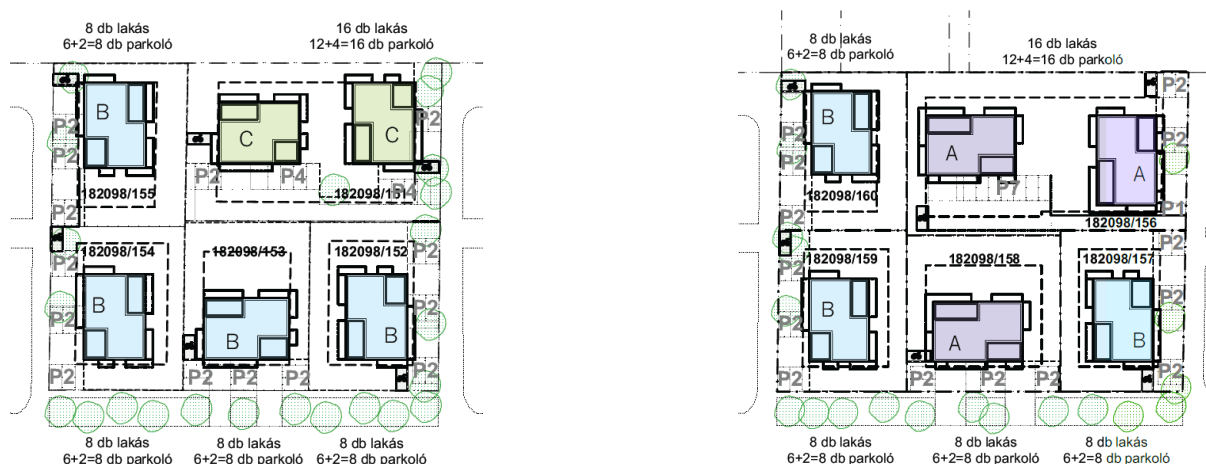
Kerékpártárolók

A kerület hatályos építési szabályzatában előírtaknak megfelelően az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpártárolókat – az alábbi táblázatban szereplő mennyiségben – az épületek földszintjén, vagy fedett kerékpártárolókban szükséges biztosítani.

lakás	minden lakás után 1 db	35 db
kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db	6 db
összesen		41 db

1– 2. tömb beépítési terve

A tervezési terület középső részének beépítési tervét az Intramuros Építész Kft. készítette el.



Az 1. és 2. tömb beépítési terve

Az 1. tömb és a 2. tömb 5-5 telket foglal magába. A Fiume utca mellett lévő középső telkek megközelítése a Fiume utca felől kerülhet kialakításra, míg a többi telkek megközelítése a tömbök között kialakításra kerülő közterületek felől biztosítható.

Parkolás

A lakásokhoz tartozó parkolók telken belül kerülnek elhelyezésre. Egy-egy telken 8, illetve 16 db parkoló kialakítása szükséges. A telkeken kialakításra kerülő parkolók megközelítése a Fiume utca vagy a telektömbök között elhelyezkedő közterületek felől kialakításra kerülő kapubehajtókon keresztül biztosítható.

Az 1. tömbben található 182098/155, 182098/154, és 182098/152 hrsz.-ú telken elhelyezésre javasolt parkolók megközelítéséhez 2-2 db kapubehajtó kialakítását tartalmazza a beépítési terv a tömbök közötti közterületek felől. Mindegyik kapubehajtó 4-4 db parkoló megközelítését biztosítja. A 182098/151 hrsz.-ú telken 16 db parkoló elhelyezését és a tömbök közötti közterületről megközelíthető 2 db kapubehajtó kialakítását tartalmazza a beépítési terv. Az egyik kapubehajtó 4 db parkoló elérését teszi lehetővé, míg a másik a telek belsejében elhelyezésre kerülő 12 db parkoló megközelítését biztosítja. A 182098/153 hrsz.-ú telken 2 db kapubehajtó kerül kialakításra, amelyek a Fiume utca felől közelíthetők meg. Mindkét kapubehajtó 4 db parkoló elérését teszi lehetővé.

A 2. tömbben található 182098/160, 182098/159 és 182098/157 hrsz.-ú telken elhelyezésre javasolt parkolók megközelítéséhez két kapubehajtó kialakítását tartalmazza a beépítési terv a tömbök közötti közterületek felől. Mindegyik kapubehajtó 4-4 db parkoló megközelítését biztosítja. A 182098/156 hrsz.-ú telken 16 db parkoló elhelyezését és a tömbök közötti közterületről megközelíthető 3 db kapubehajtó kialakítását tartalmazza a beépítési terv. Az egyik kapubehajtó 4 db a másik 3 db parkoló elérését teszi lehetővé, míg a harmadik a telek belsejében elhelyezésre kerülő 9 db parkoló megközelítését biztosítja. A 182098/158 hrsz.-ú telken 2 db kapubehajtó kerül kialakításra, amelyek a Fiume utca felől közelíthetők meg. Mindegyik kapubehajtó 4-4 db parkoló megközelítését biztosítja.

A KÉSZ 48.§ (5) a) bekezdés értelmében építési telek közúti kapcsolatát személygépjárművek esetén 400 férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárattal kell kialakítani. A TKR 24.§ (1) b) bekezdése 16 m-nél szélesebb telek estén – főépítési konzultáció alapján – telkenként kettő vagy annál több kapu elhelyezését is engedi. A tervezett beépítés az 1. és a 2. tömb területén valamennyi érintett telek vonatkozásában legalább 2 kapubehajtó kialakítását tartalmazza. A telkek szélessége minden érintett esetben a 16 m-t meghaladja, így a TKR által megfogalmazott feltételt teljesítik. A megfelelő számú kapubehajtó kialakíthatóságához javasolt az 1. és a 2. tömb vonatkozásában a KÉSZ 48. § (5) bekezdésének módosítása, melyet az 5. fejezet tartalmaz.

Kerékpártárolók

A kerület hatályos építési szabályzatában előírtaknak megfelelően az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpártárolókat – az alábbi táblázatban szereplő mennyiségben – az épületek földszintjén, vagy fedett kerékpártárolókban szükséges biztosítani.

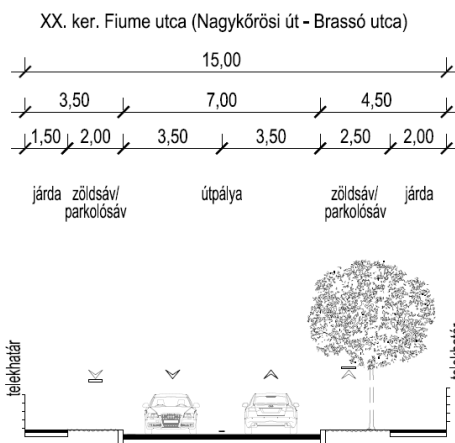
lakás – 1. tömb	minden lakás után 1 db	48 db
lakás – 2. tömb	minden lakás után 1 db	48 db
összesen		96 db

A KÉSZ 48.§ (5) a) bekezdés értelmében építési telek közúti kapcsolatát személygépjárművek esetén 400 férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárattal kell kialakítani, azonban a TKR 24.§ (1) b) bekezdése 16 m-nél szélesebb telek estén – főépítési konzultáció alapján – telkenként kettő vagy annál több kapu elhelyezését is engedi.

Javasolt infrastruktúra fejlesztések

A tervezési területet kiszolgáló Fiume utca 2x1 sávú lakóút, melynek szabályozási szélessége 15 m. A Fiume utca burkolatának szélessége a Nagykőrösi út – Brassó utca közötti szakaszon 7 méter, két oldalán zöldsáv található, melyet az északi szakaszon párhuzamos parkolók tagolnak. A telekhatár mellett mindkét oldalon burkolt járda található, melynek szélessége 1,5, illetve 2 méter.

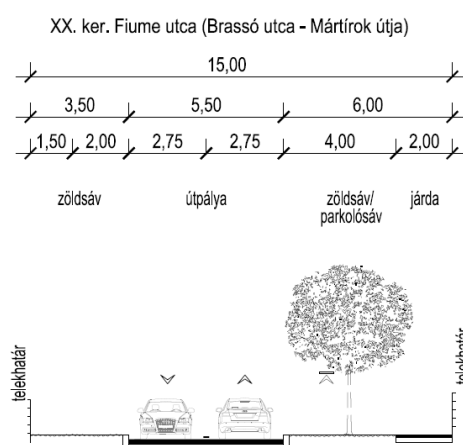
A burkolat több helyen sérült, javítások nyomai látszanak rajta. A szegély kialakítása az útpálya mindkét oldalán inhomogén, jellemzően kiemelt és süllyesztett szegély található az érintett szakaszon. A beruházás megvalósítása során megjelenő építési forgalom hatására az útpálya elhasználódása várható, ezért a szegélyek és a burkolat felújítása javasolt, az útpálya víztelenítésének biztosításával. Javasolt továbbá a „Madison Park III. ütemének” 2 új épülete előtt a telekhatár mellett 2 m széles gyalogos járda kialakítása, a járda és az útpálya közötti zöldfelület rendezése, valamint az északi tömb és az 1. tömb közötti közterület kialakítása, hogy a kereskedelemhez tartozó parkolóhelyek, valamint az 1. tömb északi részében lévő telkek megközelítése biztosítható legyen.



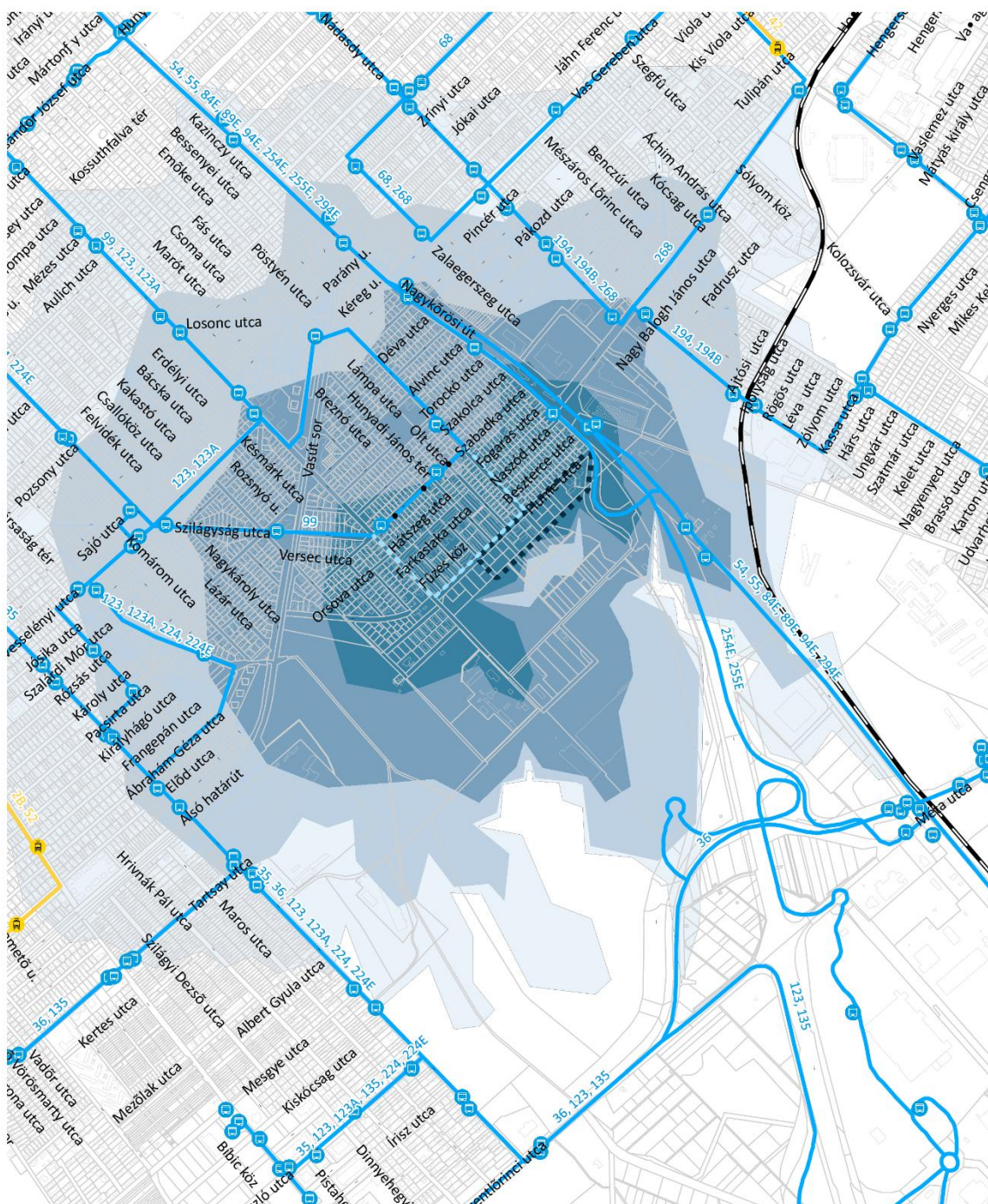
A Fiume utca Brassó utca – Mártírok útja közötti szakasza Tempo 30-as övezet része. A burkolt felület szélessége 5,5 méter, két oldalán zöldsáv található. A telekhatár mellett az északi oldalon 1,5 m széles járda található a Brassó utca – Olt utca, valamint az Érmindszent utca – Sződemeter utca közötti szakaszon. A déli oldalon a „Madison sorházak” tömbje hosszában a telekhatár mellett 2 m széles járda található.

A burkolat néhány helyen sérült, javítások nyomai látszanak rajta. A szegély kialakítása az útpálya mindkét oldalán inhomogén, jellemzően süllyesztett vagy K szegély található az érintett szakaszon, de kiemelt szegély is előfordul.

A beruházás megvalósítása során megjelenő építési forgalom hatására az útpálya elhasználódása várható, ezért a szegélyek és a burkolat felújítása javasolt, az útpálya víztelenítésének biztosításával. Javasolt továbbá a beruházással érintett oldalon a telekhatár mellett 2 m széles gyalogos járda kialakítása, a járda és az útpálya közötti zöldfelület rendezése, valamint a 2. tömbnél közterület kialakítás, hogy a telkek megközelítése biztosítható legyen.



A tervezési terület közösségi közlekedési elérése javítható a 99-es busz útvonalának módosításával, a Brassó utca – Fiume utca – Mártírok útja – Szilágyság utca nyomvonalon való vezetéssel. Ehhez a Fiume utcának a Brassó utca – Mártírok útja közötti szakaszán a tempo 30 övezetbe sorolást módosítani szükséges, a forgalomcsillapító küszöbököt javasolt elbontani, legalább 7,0 m széles burkolt felületet szükséges biztosítani, továbbá a Fiume utca mindkét oldalán a hiányzó járdaszakaszokat és megállóhelyeket ki kell építeni.



JELMAGYARÁZAT:

Buszvonali	Buszmegálló	5 percen belül gyalogosan elérhető területek
Villamosvonal	Villamosmegálló	10 percen belül, de 5 perc felett gyalogosan elérhető területek
Vasútvonal	Tervezési terület	15 percen belül, de 10 perc felett gyalogosan elérhető területek
Tervezett buszvonali		20 percen belül, de 15 perc felett gyalogosan elérhető területek

Közösségi közlekedési hálózat módosítási javaslata

3.2. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése

Viziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

Vízellátás

A tervezési területen megjelenő becsült ivóvízigény 75 m³/d-ra tehető. A mértékadó tűzvízigény 1.200 l/percre, a várható jellemző érték azonban 900 l/percre tehető. A hatályos tervekhez képest az ivóvízigény többlet mintegy 30 m³/d-ra becsülhető.

A becsült vízigény és tűzvízigény biztosíthatósága érdekében a Fővárosi Vízművek Zrt. előzetes megkeresése megtörtént, a nyilatkozatuk alapján az alábbi mondható el:

- Szükséges lehet további megfelelően méretezett ivóvíz törzshálózat (közcsőhálózat) rendelkezésre állása, mind a megfelelő méretű vízbekötéshez, mind az egyes tervezett létesítmények oltóvíz igényeinek biztosításához.
- A tervezett építési ütemek, beépítések vízellátási- és oltóvíz ellátási feltételeinek meghatározásához, a megfelelő tervfázisban, ingatlanonként, létesítményenként, a Fővárosi Vízművek Zrt. ismételt megkeresése (elvi nyilatkozat kérelem benyújtása) szükséges (az aktualizált ivóvíz- és oltóvíz igények, beépítési paraméterek megadásával), a konkrét ivóvíz- és oltóvíz ellátási feltételeket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása céljából.
- Az egyes tervezett új létesítmények tűzvédelmének részletes feltételeit az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérjük előzetesen egyeztetni (közcsőhálózaton, illetve létesítményen belül szükséges föld feletti tűzcsapok száma és helye, továbbá a jelentős kiterjedésű, vagy speciális besorolású létesítmények esetén a területen belüli tűzvédelmi rendszerek kialakítása).

A fentebbiek alapján pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

Jelenleg önálló vízbekötéssel a 182098/143 hrsz.-ú telek, a 182098/144 hrsz.-ú telek, a 182098/148 hrsz.-ú telek és a 182098/149 hrsz.-ú telek rendelkezik. A telkek önálló vízbekötését biztosítani szükséges, a meglévő ivóvízbekötéseket az ellátási igény és műszaki megfelelőség, a telkek ivóvízellátásának és tűzvízbiztosítás igényének megfelelően miatt felül kell vizsgálni.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
<300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő vízvezeték átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is, amely érdekében a meglévő vagy az újonnan kiépített ivóvíz elosztóvezetésekre új, föld feletti tűzcsap telepítése válhat szükségessé, vagy az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő, vagy az újonnan kiépített vízvezetésekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az

oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a jogszabályban meghatározott esetekben víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetése alóli jogszabály szerinti mentesülés igazolása – a Fővárosi Vízművek Zrt. kérésére – a nem lakossági felhasználó kötelessége. A nem lakossági felhasználó, a fizetési kötelezettségét a szolgáltatóval kötött közszolgáltatási szerződésben rögzítetteknek megfelelően köteles teljesíteni. A nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az alábbi esetekben:

- a) Közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen a biztosítandó szolgáltatási kapacitásért, amennyiben a bekötővezeték átmérője nagyobb, mint 32 mm.
- b) A víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanon biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért.
- c) A víziközmű-szolgáltatás minőségének általa igényelt emelése esetében.
- d) Az új bekötés megvalósulását megelőzően, ha a bekötés nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.
- e) Meglévő víziközmű-bekötésnél abban az esetben, ha a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett felhasználó meglévő kvótát nem tud igazolni.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

A víziközmű fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 373.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Csatornázás (szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

A tervezési területen a várható szennyvíz kibocsátásának becsült mértéke 70 m³/d-ra tehető. A hatályos tervekhez képest a szennyvíz kibocsátásából eredő többlet mintegy 40 m³/d-ra becsülhető.

Jelenleg a tervezési területen lévő telkek közül nem mindegyik telek szennyvízrákötése biztosított. Önálló szennyvízrákötéssel rendelkező telkek: hrsz. 182098/143, hrsz. 182098/144 és hrsz. 182098/147. A telkek önálló szennyvízelvezetését biztosítani szükséges önálló szennyvízrákötéssel.

Új, telken kívüli csatorna építése, meglévő csatorna átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Az elvezetni kívánt csapadékvíz mennyiség becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- Négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest Pestszentlőrinc-külterület – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2025): 252,98 l/s.
- Lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.

A tervezési területen a területen keletkező csapadékvíz mennyisége összesen 390 l/s-ra tehető.

A hatályos kerületi építési szabályzat 12. § alapján:

- (1) Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet-csapadékvizek a 2. b. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.
- (2) A 2. b. mellékleten jelölt infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területen új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.

Mivel a tervezési terület jelentős változással érintett terület, ezért a helyi kerületi építési szabályzatnak megfelelően a telkeken keletkező csapadékvizek csak késleltetéssel vezethetők el. A késleltetett elvezetésről telken belül kell gondoskodni.

A területen keletkező becsült szenny- és csapadékvízmennyiség elvezethetőségével kapcsolatban a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes megkeresése megtörtént, a nyilatkozatuk alapján az alábbiak mondhatók el:

- A területen keletkező becsült szennyvízmennyiség megosztva bevezethető az ingatlan előtt a közterületen lévő, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésében lévő egyesített rendszerű közcsatornába az alábbiak szerint:
 - A Mártírok útja és a Brassói utca közötti szakaszon a $\varnothing 165$ -ös méretű, vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornába kizárólag bajuszcsatornán keresztül lehet a szennyvizet bevezetni. A tervezett bajuszcsatorna lehetséges befogadója a Pesterzsébeti főgyűjtőcsatorna Fiume utca – Mártírok útja kereszteződésében található 9881018 sz. tisztítóaknája.
 - A Brassó utca és a Nagykőrösi út között kizárólag a 60/90-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű közcsatornába lehet az ingatlanok házi bekötőcsatornáját bekötni, a $\varnothing 136$ -os méretű, vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornába nem.
- A Fiume utcában a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésében lévő csapadékvíz-elvezető közcsatorna nem található.
- A tárgyi ingatlanokon keletkezett csapadékvizet max. 2,0 l/s/1000m² intenzitással lehet bevezetni a Fiume utca és a Nagykőrösi út kereszteződésénél található Gyáli patak VI.-e ágába közterületi csapadékvíz-elvezető csatorna építésével. A többlet csapadékvíz mennyiséget az ingatlanok területén belül kell kezelni (tározás, szikkasztás, locsolás stb.).
- Közterületi csapadékvíz-elvezető csatorna hiányában az ingatlanon keletkező csapadékvíz kezelésről külön kell gondoskodni, a tárgyi ingatlan környezetében befogadóként felhasználható a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetése alá tartozó közműves csapadékvíz elvezető hálózat nem található, ezért a csapadékvizet az ingatlan területén belül kell elhelyezni (tározás, szikkasztás, locsolás stb.).
- Szikkasztás esetén a szikkasztórendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 méterre, a létesítményeinktől a fák törzsétől, ill. a szigetelés nélküli épületektől minimum 5 méterre kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 méterrel kell, hogy legyen. A méretezésnél a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú (365 l/s/ha) csapadék mennyiség figyelembe vételét.
- A szikkasztás engedélyezése nem tartozik a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. feladatkörébe. A szikkasztó rendszereket a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésre nem veszi át. A szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet.
- A későbbi tervezés során figyelembe kell venni a tervezett közcsatorna mentén lévő összes ellátatlan ingatlan szennyvízelvezetési igényét is. A tervezett közcsatorna nyomvonala mentén az összes ellátatlan ingatlan bekötését meg kell tervezni.

- Budapest területén a gravitációs rendszerű közcsona gerincvezeték legkisebb mérete $\varnothing 30$ -as méretű, a társasházak és egyéb építmények esetében a bekötővezetékek legkisebb mérete $\varnothing 20$ -as méretű kell, hogy legyen.
- A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. működési területén $\varnothing 16$ -os névleges méretű gravitációs házi bekötés (függetlenül attól, hogy aknára vagy csőre köt) csak egy lakásos családi ház esetében, elválasztott rendszer szerint csatornázott területen engedélyezhető. Minden egyéb esetben (ikerház, több lakásos társasház, ill. egyéb létesítmények) a bekötővezeték minimális szelvény mérete $\varnothing 20$ -as méretű kell, hogy legyen.
- A tervezett közcsona nyomvonalán az utat úgy kell kialakítani, hogy biztosított legyen a közcsona üzemeltetéséhez szükséges nehéz gépjárművel történő megközelíthetőség. A tervezett szennyvízcsatornák célgépekkel való mindenkor megközelíthetősége, valamint a felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőség az üzemeltetés feltétele. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. célgépeinek számára legkevesebb 3,5 méter szélességű és 6 méter magasságú úrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani.

A fentebbiek alapján pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Javasolt ugyanakkor a területen keletkező összes csapadékvíz helyben tartása és másodlagos felhasználásának (például öntözővízként, vagy szürkevízként) biztosítása, amellyel például jelentős mértékben csökkenthető a felhasznált ivóvíz mennyisége. Másodlagos hasznosítás és szikkasztás esetében fontos, hogy a csapadékvízgyűjtő rendszer kialakítása során el kell választani egymástól a gépjárművek által használt burkolt felületekről és a gyalogos felületekről, tetőfelületekről származó csapadékvizeket, mivel előbbieket fokozottabb előtisztítást igényelnek. Amíg egyéb esetekben elegendő szűrőrács beépítése (falevelek, egyéb kisebb és nagyobb szennyeződések megfogására), addig a gépjárműforgalomból eredő szennyezések kiszűrésére olaj- és zsírfogó beépítése válik szükségessé.

A területen keletkező csapadékvizek összegyűjtését szolgáló záportároló(k), vagy a másodlagos hasznosítást, illetve a szikkasztást biztosító műtárgyak pontos helyét, helyeit, illetve azok méretét/méreteit a részletesebb tervezés során kell meghatározni, pontosítani. Ekkor szükséges pontosítani a területen keletkező csapadékvizek mennyiségét is.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban Vksztv.) 69. § értelmében:

- (1) A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet
 - a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
 - b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
 - c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
 - d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.
- (2) Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban

részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

Továbbá a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére.

A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

Energiaellátás

Villamosenergia-ellátás

Az igénynövekedés kielégítéséhez szükséges közép- és kisfeszültségű hálózatok bővítése a konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. A tervezési területen megjelenő villamosenergia-igény 350 kW-ra tehető, amit jelentősen befolyásol az épületgépészet. Amennyiben a hőigények hőszivattyúval kerülnek biztosításra, további mintegy 150 kW villamos teljesítményigény jelentkezik. Az igények kielégítése középfeszültségű hálózatfejlesztést igényel. A módosítás miatti becsült többlet igény mintegy 250 kW.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza.

Közüemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Az új transzformátor állomás(ok) elhelyezéséhez vagy a Beruházónak, vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani – szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Az állomáshelye(ke)t úgy kell kialakítani, hogy azok gépkapacitása az igényfelfutáshoz legyen igazítva.

Gázellátás

A Fiume utában a Főgáz kisnyomású hálózata jelen van. A tervezési területen megjelenő becsült földgázigény 52 gnm³/ó-ra. A megjelenő földgázigény a meglévő hálózatról biztosítható kisnyomáson. A módosítás miatti többlet igény 27 gnm³/ó, ami gerinchálózati fejlesztést nem okoz.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

A kisnyomású gázhálózat 2–2 méter biztonsági övezettel rendelkezik.

Elektronikus hírközlés

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik. Ezért célszerű az igények tisztázódása után a szolgáltatókat mielőbb felkeresni, hogy a szükséges hálózatfejlesztés megfelelő időre elkészülhessen.

A vezeték nélküli távközlési lefedettséget biztosító rádiós telephelyek a tervezési területen kívül, magasabb épületek tetőszerkezetén üzemelnek, a jelenlegi igényeknek megfelelő ellátottság biztosított.

Mobil telekommunikáció esetében folyamatos rádiós hálózatfejlesztés zajlik, amely a fejlesztési területet is érinti, ennek megfelelően új telephelyek elhelyezése válhat szükségessé a felhasználói igények kielégítése érdekében.

A szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé kell, hogy tegye a későbbiekben is új telephely létesítését.

3.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések

A projekt során a tervezési területen kb. 161 lakás kialakítását tervezik (a KÉSZ-ben megengedett 75 db lakás helyett). Ennek alapvető humán infrastruktúrával való ellátása várhatóan nem fog gondot okozni, a környező intézmények, létesítmények megfelelő szabad kapacitásokkal rendelkeznek. Kereskedelmi, szolgáltató központ a tervezési területtől 10 percen belül, a Jahn Ferenc Dél-Pesti kórház 15 percen belül elérhető gyalogosan, így bizonyos magasabb szintű szolgáltatások is gyaloglási távolságon belül elérhetők.

Oktatás, nevelés

Óvodai nevelés

Az óvodás korú gyermekeknél előny, ha az oktatás, nevelés intézménye minél közelebb van a lakóhelyhez, hiszen az ekkora gyermekekkel még nem komfortos napi szinten nagyobb távolságok megtétele. A rendelkezésre álló adatok alapján a prognosztizálható igény a tervezési terület környezetében meglévő intézményekben biztosítható.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése*	
	A tervezési terület környezetében	A tervezési terület tágabb környezetében	hatályos KÉSZ alapján kialakítható lakások számával számolva	módosítási javaslat alapján kialakítható lakások számával számolva
Óvodák	95 férőhely	113 férőhely	3 férőhely	7 férőhely

Általános iskolai oktatás

Az általános iskolás korosztály szükség esetén már a tágabb környezetben meglévő intézményeket is igénybe veheti, az általános iskola kiválasztása ritkán kötődik a körzethez, a szabad intézményválasztás lehetőségével élve, a családok minőségi, szakoktatási és egyéb speciális szempontokat is figyelembe vesznek a kiválasztás során. A beruházáshoz kapcsolódóan prognosztizálható igény várhatóan biztosítható jelentős motorizációs kényszer nélkül.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése	
	A tervezési terület környezetében		hatályos KÉSZ alapján kialakítható lakások számával számolva	módosítási javaslat alapján kialakítható lakások számával számolva
Általános iskolák	372 férőhely		11 férőhely	23 férőhely

Gondozás, szociális ellátás - Bölcsődei ellátás

A férőhely adatokat a Szociális Ágazati Portál tartalmazza, a szabad férőhelyek tekintetében azonban ezek az adatok nem teljesen megbízhatók korábbi tervezési tapasztalat alapján. A tényleges szabad férőhelyekkel kapcsolatban a kerületi önkormányzat adhat tájékoztatást. Amennyiben a tervezés további szakaszaiban kiderül, hogy a szükséges férőhely a környező intézményekben nem biztosítható megfelelő színvonalon, javasolt a tervezési területen távolabbi intézményt választani.

	Szabad férőhely		A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése	
	A tervezési terület környezetében		hatályos KÉSZ alapján kialakítható lakások számával számolva	módosítási javaslat alapján kialakítható lakások számával számolva
Bölcsődék	0 férőhely		1 férőhely	2 férőhely

Egészségügyi ellátás

A tervezési terület szomszédságában jelenleg is működik háziorvosi rendelő, gyógyszerár. A Jahn Ferenc Dél-pesti Kórház és Rendelőintézet kb. 15-20 perces sétával érhető el a tervezési területről.

4. A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei

A tervezési terület nem érint védett, vagy védelemre érdemes táji, természeti értéket, a módosítás nem veszélyezteti a természeti értékeket, nem okoz számottevően kedvezőtlen hatást környezetére nézve.

A meglévő fák védelmét a tervezett beavatkozások, építkezések során biztosítani kell. Esetleges fakivágás csak élet-, vagy súlyos balesetveszély elhárítása érdekében, illetve a fák egészségi állapota miatt történhet, a vonatkozó jogszabályi előírások betartásával. A fák kivágására vonatkozó részletes előírásokat a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet és Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete tartalmazza. Az engedélyezett fakivágást követően gondoskodni kell a pótlásról, amely magántulajdonú telek esetén a kivágott fák darabszámával megegyező mértékben történik, míg közterületet érintő fakivágásnál a pótlás mértéke a kivágott fa/fák összátmérője alapján kerül meghatározásra.

A pótlások során kerülni kell a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében található inváziós fás szárú növényfajokat. A növényalkalmazás során törekedni kell a terület már meglévő vegetációjához, az élőhelyi adottságokhoz illeszkedő őshonos fajok kiválasztásra, a diverzitás megteremtésére.

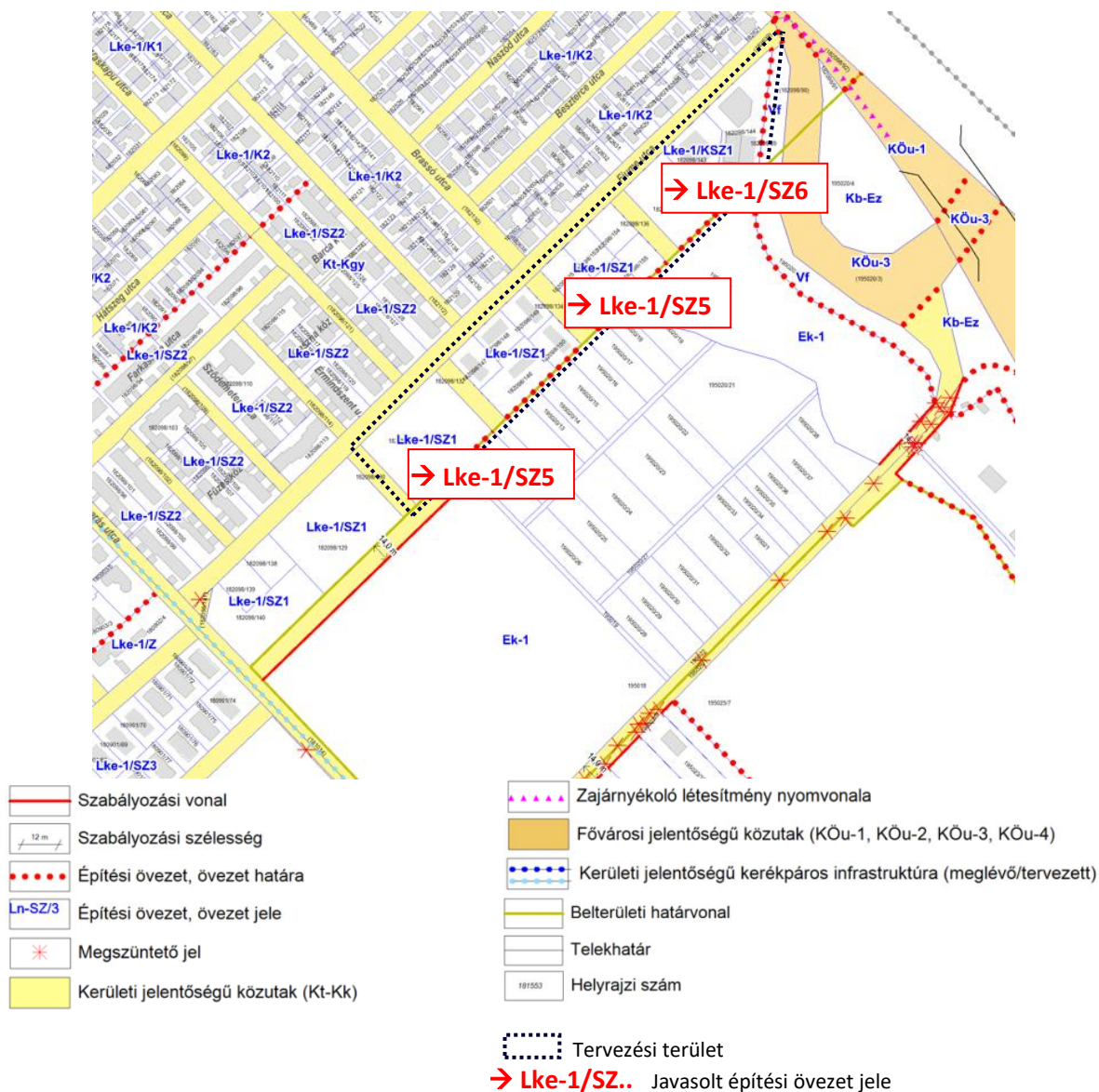
A tervezett beruházás keretében, a kedvezőbb esztétikai hatás és a környezetvédelmi, valamint kondicionáló funkciók érdekében javasolt a területhez közvetlenül kapcsolódó közterületi zöldfelületek megújítása és rendezése.

Az új épületeket a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelő, kedvező energiahatékonysággal és korszerű fűtési-hűtési rendszerrel kerülhetnek kialakításra, alacsony emissziót eredményezve. Az új lakónépesség a gépjármű célforgalom csak mérsékelt növekedését eredményez, ami jelentős levegő- és zajterhelést nem okoz.

A tervezési terület keleti oldalán található a Gyáli-patak VI/e. ága. Az építkezések és az épületek üzemeltetése során gondoskodni kell, hogy a mederbe ne kerüljenek szennyező anyagok (vegyszer, építési törmelék vagy szennyezett esővíz).

Alátámasztó javaslat

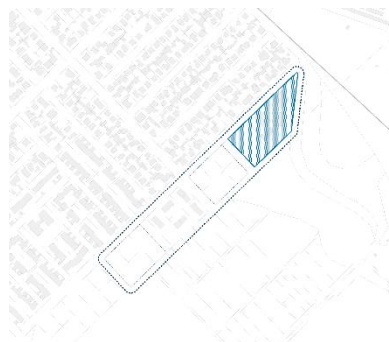
A tervezési területen új építési övezetek kijelölése javasolt, mert az Lke-1/KSZ1 és az Lke-1/SZ1 jelű építési övezetek is érintenek a kerületen belül további ingatlanokat. A szabályozási koncepció célja, hogy a módosítási javaslat kizárólag a „tervezési területre” vonatkozzon.



A területre vonatkozó, hatályos kerületi Szabályozási terv - Szabályozási elemek című tervlapjának vonatkozó részlete a javasolt módosítások jelölésével

A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdése, valamint a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése szerint „az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

1. Az Lke-1/KSZ1 jelű építési övezet a KÉSZ 33. § (6) bekezdése alapján „elsősorban a kertvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető” benne. A területen vegyes rendeltetési körrel társasházak épültek és a jelenleg üres telekre vonatkozóan is hasonló jellegű fejlesztés megvalósítása tervezett (részletesen 1.1 és 2. fejezetekben). Emiatt a területen a „KSZ” („elsősorban kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási” rendeltetéseket jelentő) jelölés megtartása nem indokolt. Javasolt a területen egy új, Lke-1/SZ4 jelű építési övezet kijelölése.



Javasolt módosítás területi hatálya

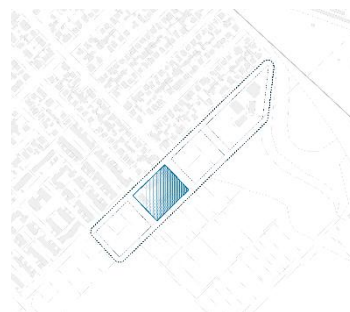
A területen a módosítási javaslat célja, hogy az építési szabályzat a hatályos előírásokhoz képest nagyobb arányban tegye lehetővé lakások létesítését. A közterülettel határos földszinteken a módosítási javaslat szerint továbbra sem lehet lakásokat elhelyezni, de a városszerkezeti pozícióhoz, kialakult állapothoz és a piaci igényekhez igazodóan a telken belül és az épületek első emeletén a módosítást követően lehetőség lenne több lakórendeltetés kialakítására a jelenleg hatályos 50%-os korlát helyett.

A módosítási javaslat célja továbbá a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi-várakozóhely telken kívüli, a 182098/136 hrsz.-ú telken történő elhelyezhetőségének biztosítása, tekintettel arra, hogy az intenzív beépítés miatt a telken belül rendelkezésre álló parkolásra használható felületek mérete korlátozott, továbbá a lakó valamint kereskedelmi, szolgáltató funkciókhoz tartozó parkolófelületek így jobban elkülöníthetők.

Hatályos előírás	Javasolt előírás
33. § (6) Az Lke-1/KSZ jelű építési övezetek elsősorban a kertvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.	33. § (2) Az Lke-1/SZ jelű építési övezetek az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területei.
33. § (7) Az Lke-1/KSZ jelű építési övezetekben a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m ² -t, b) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.	33. § (3c) Az Lke-1/SZ6 jelű építési övezetekben a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m ² -t, b) a Fiume utca menti épületraktusok földszintjén lakás nem helyezhető el. c) a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi-várakozóhely a 182098/136 hrsz.-ú telek területén is elhelyezhető.

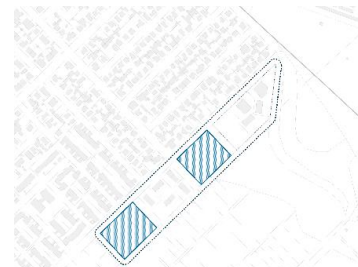
2. Az Lke-1/SZ1 jelű építési övezettel meghatározott tömbök közül a módosítással érintett területen belül egy tömb teljesen kialakultnak tekinthető, ezen a területegységen nem javasolt módosítás.

A módosítási javaslat nem érinti a 182098/146-150 hrsz.-ú telkek tömbjét („Madison sorházak”). Ezen a területegységen a fejlesztés folyamatban van, az épületek jelentős része már megépült. A kialakult állapotot figyelembe véve, ide módosítási javaslat kidolgozása nem indokolt.



Területi lehatárolása

3. A másik két Lke-1/SZ1 jelű építési övezettel meghatározott tömb jelenleg beépítetlen, a terület fejlesztésének terve alapján ezen a területegységen – a már beépült tömbhöz illeszkedve, ahhoz hasonlóan – kis alapterületű lakásokat tartalmazó társasházak építése tervezett (részletesen 1.1. és 2. fejezetekben). Ezen a területegységen javasolt egy új, Lke-1/SZ5 jelű építési övezet kijelölése.



Javasolt módosítás területi hatálya

A területen a módosítási javaslat célja, hogy az építési övezeti előírások több rendeltetési egység és több lakás elhelyezését tegyék lehetővé a hatályoshoz képest (legfeljebb 4/épület helyett legfeljebb 8/épület).

A területen a telekméretek alapján a telekmérethez kötött épület darabszámot is javasolt kismértékben korrigálni, hogy emiatt ne legyen felesleges telekalakítási eljárás szükséges (minden megkezdett 800 m² telekterület helyett minden megkezdett 700 m² telekterület után legyen 1 épület elhelyezhető). A terület fejlesztési tervéhez illeszkedve ezen a területegységen a megengedett legnagyobb beépítési magasság módosítása (7,5 m helyett <8,00 m) és több épület elhelyezése esetén a telek legkisebb zöldfelületi arányának csökkentése is javasolt (60% helyett 50%), mert a két épület belső megközelítéséhez belső feltárási útfelület létesítése szükséges, így a kialakítandó parkolóhelyek mellett már nincs fizikailag elegendő hely a 60%-os zöldfelületi arány biztosításához.

A tervezett lakások rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi-várakozóhelyek a beépítési terv alapján telken belül kerülnek elhelyezésre több különálló blokkban, amelyek között zöldfelületek kialakítása tervezett. A KÉSZ 48. § (5) bekezdés a) pontja általánosan azt írja elő, hogy építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatához személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki-és bejárat létesíthető. A módosítási javaslat célja, hogy ez alól az érintett építési övezet kivételt képezzen, annak érdekében, hogy a parkolók tagoltan elhelyezhetők legyenek.

Hatályos előírás	Javasolt előírás
33. § (3) Az Lke-1/SZ1 és Lke-1/SZ3 jelű építési övezet területén a) a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m, b) egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m, c) legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el, d) minden megkezdett 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél, e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.	(3b) Az Lke-1/SZ5 jelű építési övezet területén a) a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m, b) egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m és a zöldfelület legkisebb megengedett mértéke vonatkozásában az 1. melléklet 6. pontjában meghatározott határérték 10 %-kal csökkenthető, c) legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el, d) minden megkezdett 700 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél, e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.
48. § (5) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki-és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki-és bejárat létesíthető,	48. § (5) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki-és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki-és bejárat létesíthető, kivételt képez ez alól az Lke-1/SZ5 jelű építési övezet, ahol több is lehet, de az építési övezet telkeinek Fiume utcai telekhatárain legfeljebb kettő.

Szöveges rendelkezések javasolt módosítása:

- **kék betűsín** jelöli azokat a szövegrészeket, amelyek az új építési övezeti kijelölés miatt szükségesek, de nem jelentek tartalmi változást
- **piros betűsín** jelöli azokat a szövegrészeket, amelyek a hatályos építési joghoz képest tartalmi változást jelentenek.

A módosítási javaslat egyrészt a 33. § kiegészítését tartalmazza egy új 3b és egy új 3c jelű bekezdéssel az alábbiak szerint:

„33. § (1) Az Lke-1/K jelű építési övezetek területei Pesterzsébet hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületei, ahol

- a) **meglévő épület esetében új lakás nem alakítható ki, ha a parkolás műszaki okokból telken belül nem oldható meg,**
- b) **épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t,**
- c)
- d) **a Kéreg utca menti ingatlanok új beépítése esetén az építési lehetőség meghatározásakor a szabályozás végrehajtását megelőző telekméretet kell alapul venni.**

(2) Az Lke-1/SZ jelű építési övezetek az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területei.

(3) Az Lke-1/SZ1 és Lke-1/SZ3 jelű építési övezet területén

- a) **a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m,**
- b) **egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m,**
- c) **legfeljebb négy rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,**
- d) **minden megkezdett 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél,**
- e) **épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.**

(3a)³ Az Lke-1/SZ4 jelű építési övezetben

- a) **épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,**
- b) **legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,**
- c) **a kialakult állapot szerinti kerítésvonal mentén történő telekalakítás esetén a telekhatár a meglévő kerítésvonalára helyezhető, ebben az esetben az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telek területéhez képest kisebb telek is kialakítható, minimum 300 m² területtel.**

(3b) Az Lke-1/SZ5 jelű építési övezet területén

- a) **a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m,**
- b) **egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m és a zöldfelület legkisebb megengedett mértéke vonatkozásában az 1. melléklet 6. pontjában meghatározott határérték 10 %-kal csökkenthető,**
- c) **legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,**
- d) **minden megkezdett 700 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél,**
- e) **épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.**

(3c) Az Lke-1/SZ6 jelű építési övezetekben

- a) **épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,**
- b) **a Fiume utca menti épületraktusok földszintjén lakás nem helyezhető el.**

³ A Képviselő-testület 2025. októberi ülésén jóváhagyott rendelkezés.

c) a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi-várakozóhely a 182098/136 hrsz.-ú telek területén is elhelyezhető.

(4) Az **Lke-1/SZ2** jelű építési övezet területén

- a) minden teljes 100 m²telekterület után egy darab rendeltetési egység helyezhető el,
- b) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.

(5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület egyedi telkes, sorházas része, ahol

- a) az előkert és a hátsókert mérete 5,0 m,
- b)⁷⁰
- c) telkenként egy darab lakás helyezhető el,
- d) egy telektömbön belül az épületeket egységes építészeti tervek alapján kell kialakítani,
- e) szállás -szolgáltatás, közintézmény épület, irodaház, 100 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület, sportlétesítmény nem helyezhető el,
- f) járműtároló telken belül kizárólag a fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.
- g)⁷¹

(6) Az **Lke-1/KSZ** jelű építési övezetek elsősorban a kertvárosias lakóterületek szerves részét képező kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátási rendeltetések elhelyezésére szolgál, de egyéb közhasználatú rendeltetés is elhelyezhető.

(7) Az **Lke-1/KSZ** jelű építési övezetekben

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
- b) lakás az építhető bruttó szintterület legfeljebb 50%-án építhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(8) Az **Lke-1/AE** jelű építési övezet területén a közhasználatú építmények közül a kertvárosias lakóterületek alapellátását biztosító rendeltetések helyezhetők el:

- a) nevelési,
- b) oktatási,
- c) egészségügyi,
- d) szociális ellátást biztosító,
- e) kulturális,
- f) művelődési,
- g) hitéleti és
- h) sport,
- i) közhasználatú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

(9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pontja tartalmazza.”

A módosítási javaslat másrészt a 48. § (5) bekezdés a) pontjának kiegészítését tartalmazza az alábbiak szerint:

48. § (5) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki-és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki-és bejárat létesíthető, *kivételt képez ez alól az Lke-1/SZ5 jelű építési övezet, ahol több is lehet, de az építési övezet telkeinek Fiume utcai telekhatárain legfeljebb kettő,*
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei javasolt módosítása:

- **kék betűszín** jelöli azokat a szövegrészeket, amelyek az új építési övezeti kijelölés miatt szükségesek, de nem jelentek tartalmi változást
- **piros betűszín** jelöli azokat a szövegrészeket, amelyek a hatályos építési joghoz képest tartalmi változást jelentenek.

6. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/K1	600	---	30	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/K2	400	---	35*	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/SZ1	800	szabadonálló	25	4,5	7,5	60	35	0,7	0,2
Lke-1/SZ2	1500	szabadonálló	25	4,5	7,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/SZ3	800	szabadonálló	30	---	7,5	50	35	0,8	0,2
Lke-1/SZ4	800	szabadonálló	35	4,5	7,5	45	50	1,0	0,35
Lke-1/SZ5	800	szabadonálló	25	4,5	7,5 <8,00	60	35	0,7	0,2
Lke-1/SZ6	2000	szabadonálló	40*	4,5	7,5	35*	50	1,0	0,2
Lke-1/Z	250	szabadonálló	40*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ1	2000	szabadonálló	40*	4,5	7,5	35*	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ2	1000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	35*	50	1,2	0,2
Lke-1/AE1	2000	szabadonálló	35*	4,5	9,0	50	35	1,2	0,2
Lke-1/AE2	2000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/AE3	2000	szabadonálló	45*	3,0	7,5	50	65	1,2	0,2

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Szabályozási terv - Szabályozási elemek című tervlapjának javasolt módosítása:



A területre vonatkozó módosított kerületi Szabályozási terv - Szabályozási elemek című tervlapjának vonatkozó részlete

Mellékletek

Határozat a telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról és KÉSZ módosítás elindításáról



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBETI POLGÁRMESTERI HIVATAL

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.
www.pesterszebet.hu

K I V O N A T

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. június 5-én megtartott képviselő-testületi ülésén az alábbi határozatot hozta:

192/2025. (VI.05.) Ök. sz. határozat

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- I. elfogadja az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti, Fiume utca menti fejlesztési területre (hrs.: 182098/142, /143, /144, /151, /152, /153, /154, /155, /156, /157, /158, /159, /160.) vonatkozóan elkészített Telepítési Tanulmánytervet.
- II. támogatja, hogy az I. pont szerinti Telepítési Tanulmányterv alapján elkészüljön a hatályos Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítástervezete. A településrendezési eszközök módosításának célja, az ingatlanok övezeti előírásainak rendezése a tágabb építésjogi keretek biztosítására a rendeltetési egységre és részben a beépítési határértékekre vonatkozóan (1. számú melléklet).
- III. a Telepítési Tanulmányterv alapján elfogadja az előterjesztés 4. számú melléklete szerinti Településrendezési szerződés tervezetét.
- IV. elfogadja a Madison Investment Kft. (székhelye: 1188 Budapest, Alacskai u. 29.) által Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata részére az önkormányzat által választott, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő fejlesztési cél kiadásaihoz a felajánlott 5.000.000, forint (azaz bruttó Ötmillió Forint) pénzüsszeget.
- V. elfogadja a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit meghatározó és a településrendezési szerződés tervezetére és a telepítési tanulmánytervre vonatkozó főépítési véleményt tartalmazó feljegyzést.
- VI. felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a Településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Szabados Ákos polgármester

Határidő: adott

K. m. f.

Szabados Ákos s.k.
polgármester

Kóczyánné dr. Pohl Mónika s.k.
jegyző



BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET, FIUME UTCA MENTI FEJLESZTÉSI TERÜLETRE (LKE-1/SZ1 ÉS LKE-1/KSZ1 JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE) VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

A telepítési tanulmányterv készítésének célja Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban KÉSZ) módosításához szükséges önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése egyrészről a Budapest Főváros XX. kerület, Fiume utca menti Lke-1/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt beépítetlen ingatlanokra vonatkozóan, másrészről a Budapest Főváros XX. kerület, Fiume utca menti Lke-1/KSZ1 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozóan tágabb építésügyi keretek biztosítása a rendeltetési egységre és részben a beépítési határértékekre vonatkozóan a területen beruházni szándékozó kezdeményezésére. A telepítési tanulmánytervnek döntéselőkészítő jelleggel tartalmaznia kell a területen tervezett beruházás bemutatását, az ahhoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztési igények becslését, valamint a tervezett beruházáshoz kapcsolódó településrendezési terv módosítási koncepciót.

A telepítési tanulmányterv a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A telepítési tanulmányterv a településrendezési szerződés mellékletét képezi a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (7) bekezdése szerint.

A településrendezési tervek módosítási lehetőségeinek kidolgozása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése szerint „egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.” A Méptv. 16. § 122. pont szerint a „telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül”. Fentieknek megfelelően a településrendezési módosítási javaslattal érintett terület a Fiume utca – vízfolyás – erdőterület – tervezett közterület – Mártírok útja által határolt terület.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez	A tanulmány tartalmi követelménye az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján
1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza	Bevezetés
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,	1. A vizsgált terület jelenlegi állapotának bemutatása - Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai - Telekadottságok és tulajdonviszonyok vizsgálata - Közlekedési vizsgálatok

	• Közművizsgálat • Környezeti állapot vizsgálata • Humán infrastruktúra vizsgálata • A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,	2. A terület fejlesztésének terve A telken beruházni szándékozó (a tanulmányterv megrendelője) által adatszolgáltatásként meghatározott fejlesztési program alapján, azzal azonos tartalommal. Amennyiben a módosítási javaslat miatt a létesíthető rendeltetési szám növekszik, annak mértékét szükséges bemutatni.
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,	3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések • Közlekedési igények, fejlesztések becslése • Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése • Humán infrastruktúra igények és fejlesztések becslése
d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,	4. A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	5. Szabályozási koncepció
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	A telken beruházni szándékozó (a tanulmányterv megrendelője) által adatszolgáltatásként meghatározott fejlesztési program alapján, azzal azonos tartalommal.
a) a beépítés javaslatát,	
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	
c) a zöldfelületek kialakításának módját,	
d) a közlekedési és parkolási rendet,	
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	

2025. március 4.



„Madison Park III. ütem” – 182098/142 hrsz.-ú telek beépítési terv
(forrás: Madison Investment Kft.)



MINUSPLUS Generáltervező Kft.
1118 Budapest, Ménesi út 10. fszt. 2.a.
email@minusplus.hu

minusplus
ARCHITECTURE AND DESIGN

Alexa Zsolt . vezető tervező É/1 01-0207
Rabb Donát . vezető tervező É/1 01-0413
Schreck Ákos . vezető tervező É/1 01-4636

Detre János . projektvezető építész
Deák Barbara . építész
Kőrösi Emese Edit . építész

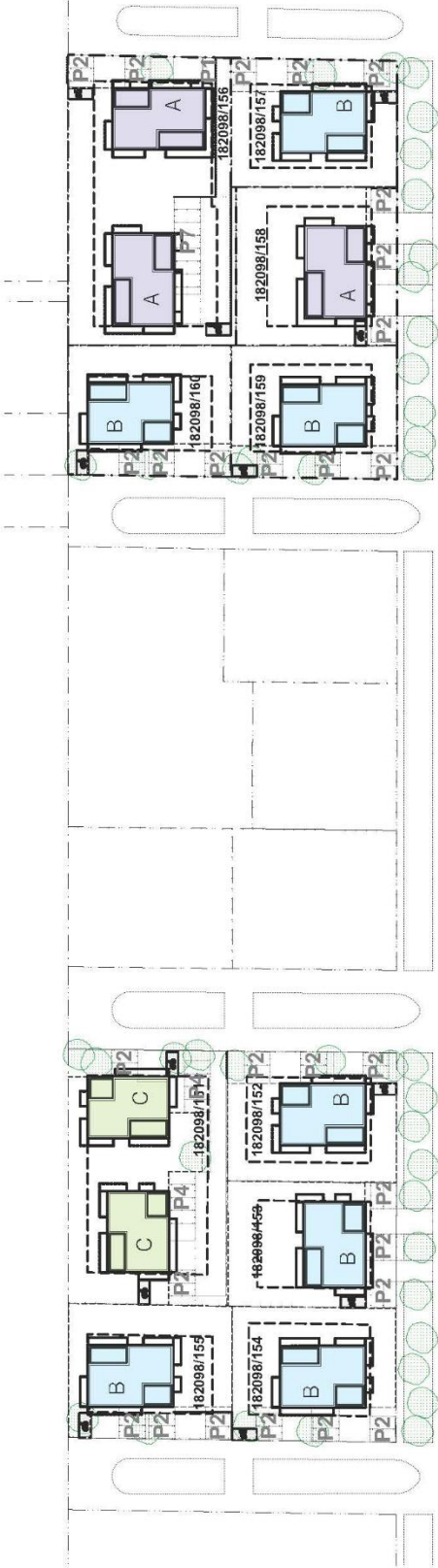
A ±0,00 a földszint padlószíja = 3A épület: +112,70mBf / 3B épület: +113,00mBf

Madison Park társasházak 3. ütem - Engedélyezési terv

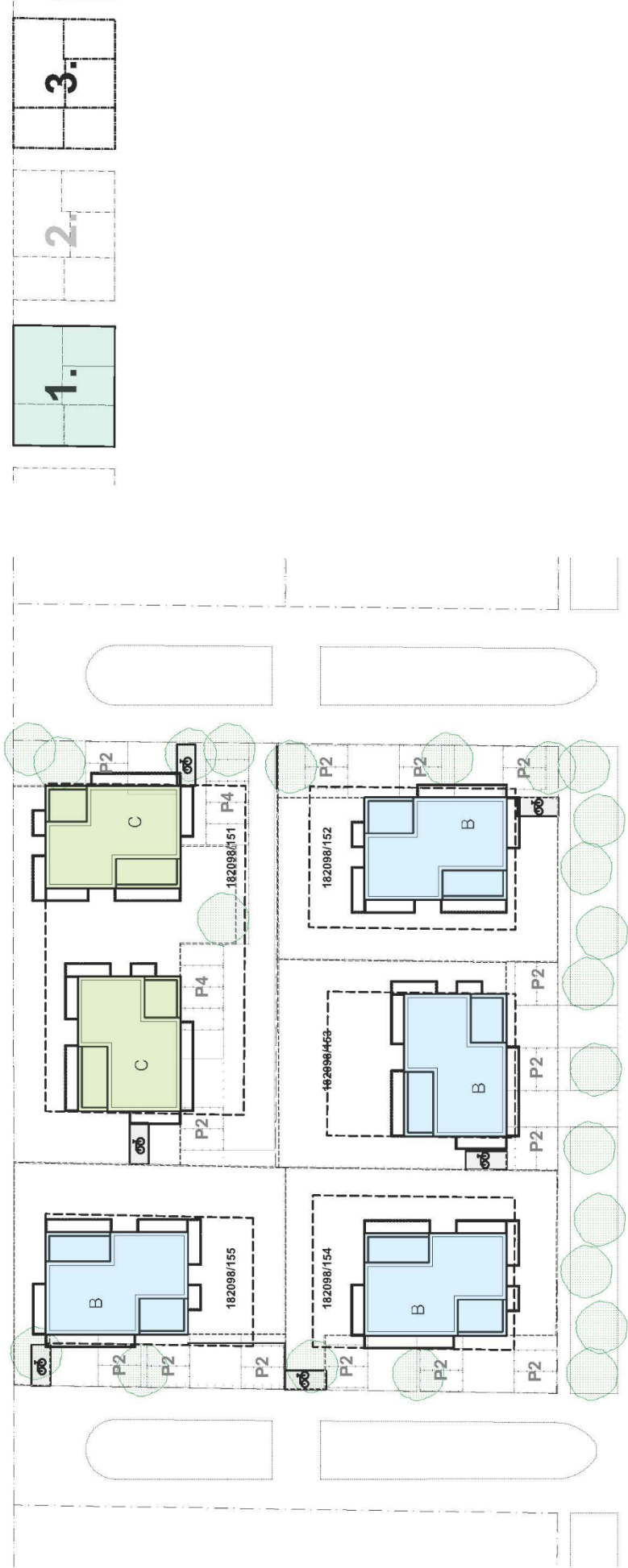
helyszín: Budapest, XX. kerület; HRSZ 182098/142
megrendelő: Madison Investment Kft. (képviselők: Nagy Béla, Szalontai Viktor)
megrendelő címe: 1188 Budapest, Alacskaai utca 29.

Az 1-3. tömb beépítési terve *(forrás: Intramuros Építész Kft., 2025.03.20-ai adatszolgáltatás)*

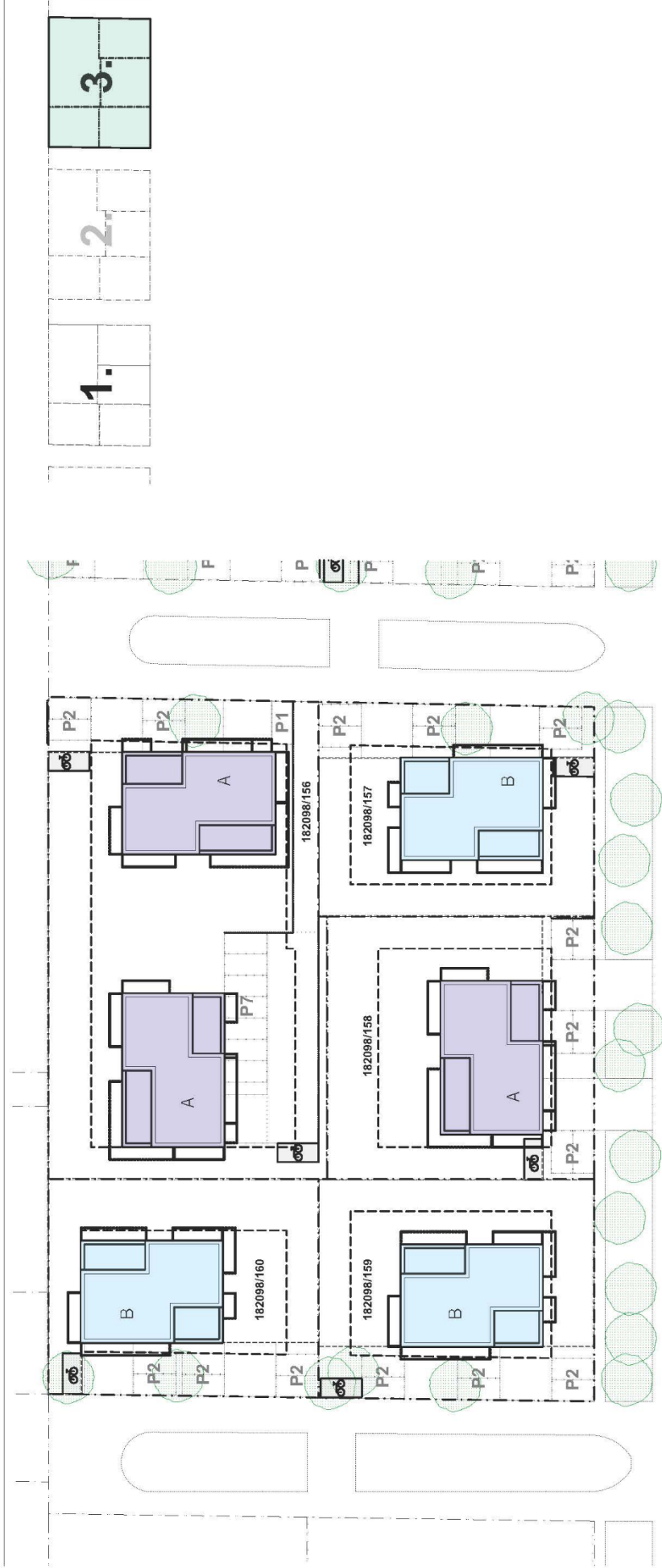




Telek	Telekterület	Épület típusa	Lakások száma	Beépítettség	Szintterület	Zöldfelület	Épületmagasság
L ke-1/Sz1				Max:	Max:	Min:	
182098/151	1521 m ²	C+C	16 db	380 m ²	1046,4 m ²	783,8 m ²	4,5-7,5 m
182098/152	828 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	498,9 m ²	7,98 m
182098/153	801 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	489,3 m ²	7,95 m
182098/154	828 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	496,7 m ²	7,95 m
182098/155	828 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	497,9 m ²	7,95 m
182098/156	1803 m ²	A+A	16 db	432 m ²	1181,4 m ²	950,6 m ²	7,97 m
182098/157	800 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	484,3 m ²	7,95 m
182098/158	960 m ²	A	8 db	216 m ²	590,7 m ²	609,9 m ²	7,97 m
182098/159	831 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	499,4 m ²	7,95 m
182098/160	800 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	483,5 m ²	7,95 m

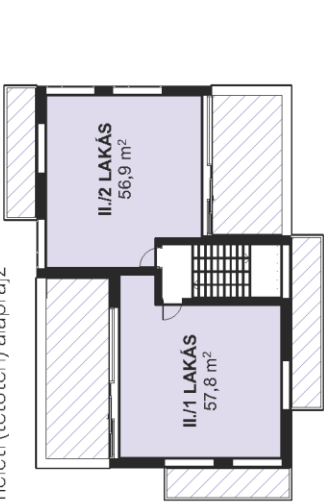


Telek	Telekterület	Épület típi	Lakások száma	Beépítettség	Szintterület	Zöldfelület	Épületmagasság
L ke-1/Sz1				Max:	Max:	Min:	
182098/151	1521 m ²	C+C	16 db	380 m ²	1046,4 m ²	783,8 m ²	4,5-7,5 m
182098/152	828 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	498,9 m ²	7,98 m
182098/153	801 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	489,3 m ²	7,95 m
182098/154	828 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	496,7 m ²	7,95 m
182098/155	828 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	497,9 m ²	7,95 m

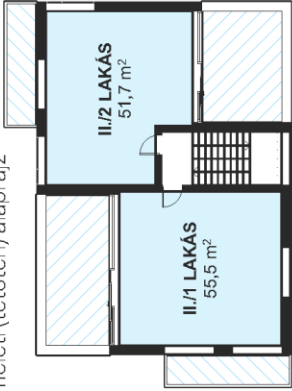


Telek	Telekterület	Épület típusa	Lakások száma	Beépítettség	Szintterület	Zöldfelület	Épületmagasság
L ke-1/Sz1				Max:	Max:	Mini:	4,5-7,5 m
182098/156	1803 m ²	A+A	16 db	432 m ²	1181,4 m ²	950,6 m ²	7,97 m
182098/157	800 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	484,3 m ²	7,95 m
182098/158	960 m ²	A	8 db	216 m ²	590,7 m ²	609,9 m ²	7,97 m
182098/159	831 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	499,4 m ²	7,95 m
182098/160	800 m ²	B	8 db	200 m ²	549,8 m ²	483,5 m ²	7,95 m

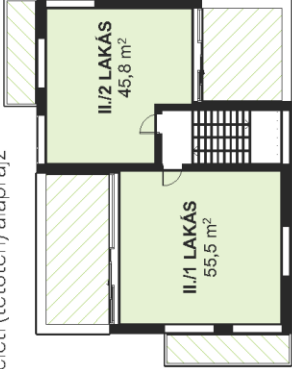
2. emeleti (tetőtér) alaprajz



2. emeleti (tetőtér) alaprajz

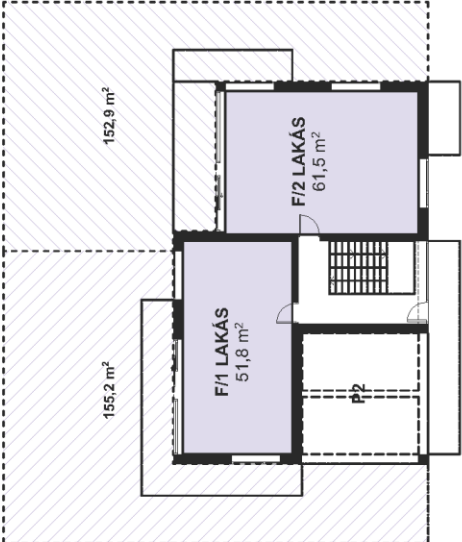


2. emeleti (tetőtér) alaprajz

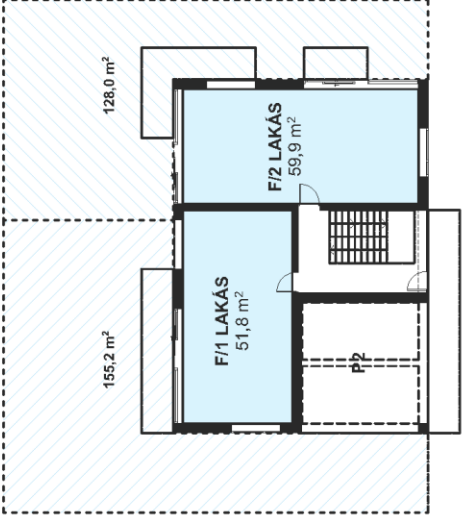


Lakás	alapterületek	Erkély terület	Saját kert terület
A típus			
Földszint			
F/1 lakás	51,8 m ²	m ²	150,0 m ²
F/2 lakás	61,5 m ²	m ²	150,0 m ²
1. Emelet			
I/1. lakás	41,0 m ²	15,1 m ²	m ²
I/2. lakás	44,5 m ²	22,9 m ²	m ²
I/3. lakás	42,0 m ²	8,4 m ²	m ²
I/4. lakás	38,2 m ²	5,2 m ²	m ²
2. Emelet			
II/1. lakás	57,8 m ²	52,1 m ²	m ²
II/2. lakás	56,9 m ²	36,0 m ²	m ²
Összesen:	393,7 m ²	139,7 m ²	300,0 m ²
B típus			
Földszint			
F/1 lakás	51,8 m ²	m ²	150,0 m ²
F/2 lakás	59,9 m ²	m ²	130,0 m ²
1. Emelet			
I/1. lakás	37,7 m ²	15,7 m ²	m ²
I/2. lakás	40,6 m ²	11,6 m ²	m ²
I/3. lakás	35,3 m ²	12,2 m ²	m ²
I/4. lakás	35,1 m ²	4,5 m ²	m ²
2. Emelet			
II/1. lakás	55,5 m ²	34,9 m ²	m ²
II/2. lakás	51,7 m ²	32,9 m ²	m ²
Összesen:	367,6 m ²	111,8 m ²	280,0 m ²
C típus			
Földszint			
F/1 lakás	51,8 m ²	m ²	170,0 m ²
F/2 lakás	50,5 m ²	m ²	120,0 m ²
1. Emelet			
I/1. lakás	35,0 m ²	15,7 m ²	m ²
I/2. lakás	36,1 m ²	11,6 m ²	m ²
I/3. lakás	35,2 m ²	12,2 m ²	m ²
I/4. lakás	35,0 m ²	4,5 m ²	m ²
2. Emelet			
II/1. lakás	55,5 m ²	34,9 m ²	m ²
II/2. lakás	45,8 m ²	28,0 m ²	m ²
Összesen:	344,9 m ²	106,9 m ²	290,0 m ²

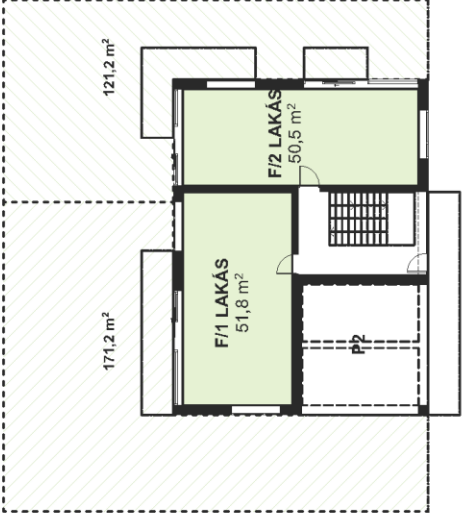
1. emeleti alaprajz



1. emeleti alaprajz



1. emeleti alaprajz



Földszinti alaprajz

'A' TÍPUS - bruttó beépített terület: 216 m²

Földszinti alaprajz

'B' TÍPUS - bruttó beépített terület: 200 m²

Földszinti alaprajz

'C' TÍPUS - bruttó beépített terület: 190 m²









ÉRKEZETT 2025 MÁRC 17



FŐVÁROSI
VÍZMŰVEK



Nemzetközi arany
minősítésű szolgáltató

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2024.03.17.
Iktató sz.: 2-11/2024.
Cím: PUL

Iktatószám: FV/5012/2025/186-2



Szabó R.
Papp

BFVT
Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Albrecht Ute
ügyvezető részére

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Papp Laura Dorottya
E-mail: Laura.Papp@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5012/2025/186-2

Budapest

Andrássy út 10.

1061

Tárgy: Budapest XX. kerület, Fiume utca menti LKE-1/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt beépítetlen ingatlanok - hrsz. 182098/138, /139, /140, /142, /143, /144, /151, /152, /153, /154, /155, /156, /157, /158, /159, /160, /161, /162, /163, /164 - területére vonatkozó telepítési tanulmányterv- vízellátás

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

Hivatkozással a 002-08/2025. iktatószámú megkeresésükre, a tárgyi terület vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A megkeresésben foglaltak szerint:

Tárgyi telepítési tanulmányterv készítésének célja Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendeletének (KÉSZ) módosításához szükséges önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése egyrészről a II/ Budapest Főváros XX. kerületében található, Fiume utca menti Lke-1/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt beépítetlen ingatlanokra vonatkozó, másrészről a Budapest Főváros XX. kerületében található, Fiume utca menti Lke-1/KSZ1 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozóan tágabb építésjogi keretek biztosítása a rendeltetési egységre és részben a beépítési határértékekre vonatkozóan.

A javasolt módosítások alapján a településrendezési módosítási javaslattal érintett területen a meglévő lakásokon kívül további 257 darab lakás építése válik lehetővé.

A területen megjelenő becsült vízigény mennyisége összesen 120 m³/d-ra tehető.

A területen a mértékadó tűzivízigény 1.200 l/percre, a várható jellemző érték azonban 900 l/percre tehető.

A fenti ivóvíz- és oltóvíz igények az alábbiak szerint biztosíthatóak:

A műszaki nyilvántartás szerint a tárgyi területet érintően jelenleg az alábbi, a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében lévő, ivóvíz elosztó törzshálózat (közcsőhálózat) üzemel:

- Fiume utca hrsz.: DN 200 göv, DN 150 göv, DN 100 göv, DN 100 azbesztcement.

A megkereséshez mellékelt „Helyszínrajz” figyelembe vételével szükséges lehet további megfelelően méretezett ivóvíz törzshálózat (közcsőhálózat) rendelkezésre állása, mind a megfelelő méretű vízbekötéshez, mind az egyes tervezett létesítmények oltóvíz igényeinek biztosításához.

A tervezett építési ütemek, beépítések vízellátási- és oltóvíz ellátási feltételeinek meghatározásához, a megfelelő tervfázisban, ingatlanonként, létesítményenként, Társaságunk ismételt megkeresése (elvi nyilatkozat kérelem benyújtása) szükséges (az aktualizált ivóvíz- és oltóvíz igények, beépítési paraméterek megadásával), a konkrét ivóvíz- és oltóvíz ellátási feltételeket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása céljából.

Megjegyezzük, hogy a műszaki nyilvántartásunkban szereplő utcanevek, nyomvonalak, és a megkereséshez mellékelt „Helyszínrajz” térképen szereplő utcanevek, nyomvonalak a földhivatali nyilvántartástól eltérőek lehetnek, ezért azok pontosítása hivatalos földhivatali térképmásolattal lesz szükséges az elvi nyilatkozat kérelemhez.

Az elvi nyilatkozat kérelemről, a benyújtás módjáról, tartalmi és formai követelményeiről részletes információk a következő linken szerepelnek: <https://www.vizmuvek.hu/hu/kezdolap/ugyintezes/uj-szerzodes-igenybejelentes/elvi-nyilatkozat>

Előbbieken túlmenően az alábbiak szíves figyelembe vételét is kérjük a tovább tervezésnél:

A szabályozás során, mind a meglévő, mind a későbbiekben előírt létesítendő ivóvíz közcsővezetékek nyomvonala felett teljes hosszban közterületi státuszú utak rendelkezésre állása szükséges, melyek biztosítják az MSZ 7487:2021 szabvány szerinti közmű-, köztük az ivóvíz közcső törzshálózat elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges feltételeket (megfelelő közterület szélességet, a közművek egymás közötti védőtávolságát, valamint a telekhatároktól szükséges védőtávolságot).

Az egyes tervezett új létesítmények tűzvédelmének részletes feltételeit az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérjük előzetesen egyeztetni (közcsőhálózaton, illetve létesítményen belül szükséges föld feletti tűzcsapok száma és helye, továbbá a jelentős kiterjedésű, vagy speciális besorolású létesítmények esetén a területen belüli tűzvédelmi rendszerek kialakítása).

Tájékoztatjuk tisztelt Címet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény alapján a víziközművek kizárólagos tulajdonosai csak az állam vagy az illetékes települési Önkormányzatok (Budapesten a Fővárosi Önkormányzat) lehetnek.

A kiviteli terveket az új ivóvíz törzshálózat (közcső) vonatkozásában a Mérnökszolgálati Osztály, a vízbekötések, vízmérési hely kialakítás, ill. a létesítményen belüli felhasználói vízhálózatok vonatkozásában



FŐVÁROSI
VÍZMŰVEK



Nemzetközi arany
minősítésű szolgáltató

a Műszaki Ügyfélszolgálati Team hagyja jóvá. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértékével és megfizetésével kapcsolatban információ szintén a Műszaki Ügyfélszolgálati Team-től kérhető.

A tervezéshez szükséges közműadatok, valamint a tárgyi terület környezetében meglévő ivóvízvezetékekkel kapcsolatos közmű információk Társaságunk Közműnyilvántartó csoportjától (Budapest XIII. kerület, Váci út 182.) beszerezhetők, e-mailes elérhetőség: kozmunyilvantartas@vizmuvek.hu.

A fentiekkel kapcsolatos költségek a tervezett tárgyi létesítmények beruházóját terhelik.

Amennyiben a tárgyi területre szabályozási terv is készül, azt jóváhagyás előtt kérjük véleményezésre megküldeni Társaságunk részére.

Nyilatkozatunk 2 évig érvényes.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2025. 03. 11.

Tisztelettel:



Digitálisan aláírta:
Juhász Attila
Dátum:
2025.03.11
15:36:23 +01'00'

Juhász Attila
projekirányítási osztályvezető

Kiss
György

Digitálisan aláírta:
Kiss György
Dátum: 2025.03.12
07:36:18 +01'00'

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R-2500050078

Iktatószám: I-25290569/HFCS2025

Ügyszám: 015380/2025

Ügyfélkód: 451350088

Ügyintézőnk: Árvai Kálmán

Telefon: 455-4148

E-mail: arvaik@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:

Hálózatüzemeltetési Igazgatóság

1426 Budapest 72 Pf. 114

Levelük kelte: 2025.03.06.

Levelük száma: 002-06/2025

Ügyintézőjük: Szabó Krisztián

Telefon: +36/1-557-5578

E-mail:

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

1052 Budapest, Városház utca 9-11.

Tárgy: Budapest XX. ker. Fiume utca menti LKE-1/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt beépítetlen ingatlanok (hrs.: 182098/138, 139, 140, 142, 143, 144, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv
Tájékoztatás

Tisztelt Albrecht Ute!

Hivatkozva a 2025. március 07-én érkezett 002-06/2025 iktatószámú levelére, az alábbiakról tájékoztatjuk.

A tárgyi megkeresés a XX. kerület Fiume utca menti Lke-1/SZ1 és Lke-1/KSZ1 jelű építési övezetbe sorolt beépítetlen ingatlanok területére vonatkozik.

A megkeresés szerint a tárgyi telepítési tanulmányterv készítésének célja Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendeletének (KÉSZ) módosításához szükséges önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése egyrészről a Budapest Főváros XX. kerületében található, Fiume utca menti Lke-1/SZ1 jelű építési övezetbe sorolt beépítetlen ingatlanokra vonatkozó, másrészről a Budapest Főváros XX. kerületében található, Fiume utca menti Lke-1/KSZ1 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozóan tágabb építésjogi keretek biztosítása a rendeltetési egységre és részben a beépítési határértékekre vonatkozóan.

A terület elválasztott rendszer szerint csatornázandó. A tervezési terület szennyvízelvezetés szempontjából a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telep vízgyűjtő területéhez, csapadékvíz-elvezetés szempontjából a Gyáli patak VI.-e ágának vízgyűjtő területéhez tartozik.

Nyilvántartásunk szerint a tervezési terület környezetében a Fiume utcában az alábbi csatorna található:

a Mártírok útja és a Brassói utca között:

- Ø165 cm vb egyesített rendszerű közcsatorna (Pesterzsébeti főgyűjtőcsatorna);

a Brassó utca és a Nagykőrösi út között:

- Ø136 cm vb egyesített rendszerű közcsatorna (Pesterzsébeti főgyűjtőcsatorna);
- 60/90 cm T b egyesített rendszerű közcsatorna;

a Fiume utca és a Nagykőrösi út kereszteződésénél található a

- Gyáli patak VI.-e ága

A tervezési terület szennyvízelvezetésével kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozunk:

A meglévő lakásokon kívül további 257 db lakás építése után a területen keletkező becsült 110 m³/d szennyvízmennyiség megosztva bevezethető az ingatlan előtt a közterületen lévő Társaságunk üzemeltetésében lévő egyesített rendszerű közcsatornákba az alábbiak szerint:

A Mártírok útja és a Brassói utca közötti szakaszon az Ø165 cm vb egyesített rendszerű közcsatornába (főgyűjtőcsatorna) kizárólag bajuszcsatornán keresztül lehet a szennyvizet bevezetni. A tervezett bajuszcsatorna lehetséges befogadója a Pesterzsébeti főgyűjtőcsatorna Fiume utca – Mártírok útja kereszteződésében található 9881018 sz. tisztítóaknája.

A Brassó utca és a Nagykőrösi út között kizárólag a 60/90 cm T b egyesített rendszerű közcsatornába lehet az ingatlanok házi bekötőcsatornáját bekötni, a Ø136 cm vb egyesített rendszerű közcsatornába (főgyűjtőcsatorna) nem.

A csapadékvíz elvezetéssel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozunk:

A Fiume utcában Társaságunk üzemeltetésében lévő csapadékvíz-elvezető közcsatorna nem található.

A tárgyi ingatlanokon keletkezett csapadékvizet max. 2,0 l/s/1000m² intenzitással lehet bevezetni a Fiume utca és a Nagykőrösi út kereszteződésénél található Gyáli patak VI.-e ágába közterületi csapadékvíz-elvezető csatorna építésével. A többlet csapadékvíz mennyiséget az ingatlanok területén belül kell kezelni (tározás, szikkasztás, locsolás stb.), melynek megoldása tervezői feladat.

Közterületi csapadékvíz-elvezető csatorna hiányában az ingatlanon keletkező csapadékvíz kezelésről külön kell gondoskodni, a tárgyi ingatlan környezetében befogadóként felhasználható Társaságunk üzemeltetése alá tartozó közműves csapadékvíz elvezető hálózat nem található, ezért a csapadékvizet az ingatlan területén belül kell elhelyezni (tározás, szikkasztás, locsolás stb.), melynek megoldása tervezői feladat.

Szikkasztás esetén a szikkasztórendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett

szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 m-re, a létesítményeinktől, a fák törzsétől, ill. a szigetelés nélküli épületektől minimum 5 m-re kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 m-rel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú (365 l/s/ha) csapadék mennyiség figyelembe vételét.

A szikkasztó rendszer méretezése Tervezői feladat és felelősség.

A szikkasztás engedélyezése nem tartozik Társaságunk feladatkörébe. A szikkasztó rendszereket a FCSM Zrt. üzemeltetésre nem veszi át. A szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet.

A szikkasztásból adódó esetleges elöntésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

Közcsatorna építés feltételei:

A tervezés során figyelembe kell venni a tervezett közcsatorna mentén lévő összes ellátatlan ingatlan szennyvízelvezetési igényét is. A tervezett közcsatorna nyomvonala mentén az összes ellátatlan ingatlan bekötését meg kell tervezni.

Budapest területén a gravitációs rendszerű közcsatorna gerincvezeték legkisebb mérete DN300 mm, a Társasházak és egyéb építmények esetében a bekötővezetékek legkisebb mérete DN200 mm.

Működési területünkön Ø16 cm-es névleges átmérőjű gravitációs házi bekötés (függetlenül attól, hogy aknára vagy csőre köt) csak egylakásos családi ház esetében, elválasztott rendszer szerint csatornázott területen engedélyezhető. Minden egyéb esetben (ikerház, több lakásos társasház, ill. egyéb létesítmények) a bekötővezeték minimális szelvény mérete Ø20 cm kell hogy legyen.

A közcsatorna és házi bekötőcsatorna vízszállító képességének ellenőrzése tervezői feladat.

Az építésre kerülő szennyvíz közcsatorna-hálózat teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon.

A kiviteli tervdokumentációhoz mellékelni kell az érintett közterületi ingatlanok hivatalos helyszínrajzait és tulajdoni lapjait, melyek igazolják a közcsatorna-hálózat nyomvonalának közterületen való haladását. Az ingatlanok adatait (hrsz., művelési ág) és azok tulajdonosait a műszaki leírásban táblázatos formában szerepeltetni szükséges.

A tervezett közcsatorna nyomvonalán az utat úgy kell kialakítani, hogy biztosított legyen a közcsatorna üzemeltetéséhez szükséges nehéz gépjárművel történő megközelíthetőség!

A tervezett szennyvízcsatornák célgépekkel való mindenkori megközelíthetősége, valamint a felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőség az üzemeltetés feltétele. Célgépeink számára legkevesebb 3,5 m szélességű és 6 m magasságú úrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani.

Célgépeink minimális fordulási sugara külső íven 16 m, melyet az út nyomvonalának tervezésekor biztosítani szükséges. A megközelíthetőség maximum 12°-os út meredekségig biztosítható.

Az úttal párhuzamosan vezetett csatorna tengelye célgépeinkkel nem járható területen nem lehet 2,1 m-nél távolabb a stabilizált út szélétől.

Az utakon biztosítani kell a célgépek fordulását, vagy az út mindkét végén a behajtás lehetőségét. A műtárgyak és tisztítóaknak környezetében kiszélesedő kezelő felületet kell biztosítani, a műtárgy körbejárhatóságával.

A közcatornák nyomvonalát úgy kell kialakítani, hogy sem most, sem egy későbbi útépités során az útszegély alá ne essen. A tisztítóaknak fedlapjainak teljesen az útburkolatba kell kerülniük.

A tervezés megkezdése előtt a befogadó adatait Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályán lehet beszerezni.

Az elkészült komplett kiviteli tervet kérjük benyújtani (3 példányban, 1 db kísérőlevéllel és beruházói megbízólevéllel) Társaságunkhoz véleményezésre.

A kivitelezés kizárólag Társaságunk üzemeltetői hozzájárulása és a szükséges hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély, burkolatbontási engedély stb.) birtokában kezdhető.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízellátási- és szennyvízelvezetési rendszerek) kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.

Az érintett ingatlanok belső csatornahálózati kialakítására, valamint a házi bekötőcsatornák tervére vonatkozó Társaságunk véleményét és jóváhagyását, valamint a rákötési engedélyeket Ügyfélszolgálati Osztályunkon, külön eljárás keretében kell beszerezni. Az engedélyeket csak a megépült víziközműnek minősülő közcatorna tulajdonjogának Budapest Főváros Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módunkban kiadni.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó Szolgáltató hozzájárulás kérelem keretében Társaságunk részére beadásra kerülő ingatlanon belüli csatorna tervén meg kell adni a csapadékvíz kezelés módját, melyet mind a rajzi részeken meg kell jeleníteni, mind a műszaki leírásban részletesen ismertetni kell!

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését előlöntésmentesre kell tervezni és kialakítani, a választott megoldás tervezői feladat és felelősség.

A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek – visszaáramlás-gátlók, elzárók, kényszerátemelők stb. – üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát, ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

A Főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, alul- járó építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, ill. üzemeltetésünkben lévő árokhalózathoz való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.

Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózathoz vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni:

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint

normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Az érintett ingatlanokon házi csatornahálózat létesítéséhez, használatbavételéhez Társaságunk szolgáltatói, ill. használatbavételi hozzájárulása szükséges. A telken belüli csatornahálózat terveit külön eljárás keretében az Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz (Budapest VIII. ker. Kerepesi út 19., Tel: 455-4100) kell benyújtani.

A tárgyi tájékoztatásunk nem helyettesíti az érintett ingatlanokra külön-külön vonatkozó előzetes tájékoztatásunkat, melyet minden esetben külön meg kell kérni Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályától.

Jelen tájékoztatásunk az általunk jelenleg ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, Társaságunk előzetes egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza.

A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be. Az előtisztító berendezések kialakításával kapcsolatban Környezetvédelmi Osztályunkkal szükséges egyeztetni.

Tájékoztatásunk 2026.03.31-ig érvényes, és építési engedély kiadására nem jogosít.

Budapest, 2025. március 18.

Tisztelettel:


Fővárosi Csatornázási Művel. Rt.
4/1
Rusznák Csaba
osztályvezető

Melléklet: -

Kapják: Címzett, Irattár

0102 1.
Jelölés

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11
Erkezett: 2025.03.28.
Iktató sz.: 2-14/2025

Albrecht Ute

ügyvezető

BFVT Kft.

1 0 6 1 Budapest

Andrássy út 10.

Iktatószám: GH121-8103-3/2025

Ügyintéző: Bihary Edina

E-mail: bihary.edina@mvm.hu

Tel.: +36 20 778 0266

Budapest, 2025. 03. 25.

Tárgy: Budapest XX. kerület Fiume utca menti beépítetlen ingatlanok (hrsz.: 182098/138, /139, /140, /142, /143, /144, /151, /152, /153, /154, /155, /156, /157, /158, /159, /160, /161, /162, /163, /164) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Ügyvezető Úrhölgy!

Hivatkozva a 002-07/2025 iktatószámú levelükre a következő nyilatkozatot adjuk.

Tájékoztatásuk szerint a XX. kerület Fiume utca menti tárgyi beépítetlen ingatlanok területére telepítési tanulmányterv készül, mely alapján a fejlesztési területen 257 darab lakás építése válik lehetővé. A fejlesztés kapcsán maximálisan megjelenő becsült földgázigény összesen **84 m³/h**.

A terület környezetében kisnyomású gázelosztó vezetékeink üzemelnek. Társaságunk a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján az érintett területen saját forrásból fejlesztést nem kíván végezni.

A meglévő, felújításra szoruló vezetékeink rekonstrukcióját, valamint a jelentkező új fogyasztói gázigények biztosításához szükséges gázelosztó vezeték építéseket folyamatosan végezzük.

Amennyiben új vezeték építés merül fel, akkor az általános és szakági jogszabályi előírások szerint fogjuk megvalósítani, az érintett ingatlanok tulajdonosainak és kezelőinek bevonása mellett.

A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetére vonatkozó előírások a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 18/2022. (I.28.) SZTFH rendeletben lettek meghatározva. Kérjük ezeket a szabályozás során figyelembe venni szíveskedjenek, hogy a beérkező fogyasztói igények alapján létesítendő gázelosztó vezetékek elhelyezése biztosított legyen.

Fenti gázteljesítmény a kisnyomású gázelosztó hálózatról, illetve annak tovább építésével biztosítható.

Ha a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismertté válnak, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kérjük Beruházási osztályunk megkeresését, illetve az alábbi link segítségével weboldalunkon online is megtehetik igénybejelentésüket:

<https://www.mvmhalozat.hu/gaz/ajanlatkeres>

Nyilatkozatunk egy évig érvényes.

Tisztelettel

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.
6.

Dobi-Szakál Gyöngy

hálózatfejlesztési és hidrogén szakterületvezető

EMLÉKEZTETŐ

Készült: BFVT Kft. tárgyaló termében 2025. 03.12-én tartott egyeztető tárgyalásról

Jelen voltak: Rab Judit Budapesti Közlekedési Központ Zrt.
Pető Zoltán BFVT Kft.
Tolnay-Dudás Mária BFVT Kft.

Tárgy: Budapest Főváros XX. kerület Fiume utca menti fejlesztési terület telepítési tanulmányterve

A BFVT Kft. bemutatta a fejlesztési terület elhelyezkedését, amely a XX. kerület lakóterületeinek szélén található és további bővítésére a szomszédos erdőterületek folytán a jövőben sem kerül sor. Továbbá bemutatta az érintett terület beépítési koncepcióját, amely a korábbinál intenzívebb – telkenként 8 lakás építését biztosító – lakóterületbe sorolást eredményez.

A fejlesztési terület közösségi közlekedési elérésének javítása céljából, a BFVT Kft. felvetette a mintegy 300 m gyaloglási távolsággal elérhető 99-es busz útvonalának módosítását a Brassó utca – Fiume utca – Mártírok útja – Szilágyság utca nyomvonalra.

A Budapesti Közlekedési Központ Zrt. munkatársa a kisvárosias lakóterület korábbinál intenzívebb beépítése és ennek megfelelő átsorolása ellen közlekedési szempontból ellenvetést nem tett. Kijelentette az autóbushálózat módosítása elvileg lehetséges, de a Fiume utcán autóbusz közlekedés megjelenésének feltétele, hogy a Beruházó vagy a Kerületi Önkormányzat az autóbusz közlekedés igényeinek megfelelően építse át az útvonalat és létesítsen megállóhelyeket. Annak meghatározása, hogy melyik járat közlekedhet erre, további egyeztetést igényel.

Az emlékeztetőt összeállította:

Tolnay-Dudás Mária
BFVT Kft.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Szabados Ákos
polgármester úr részére

**Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzata**
1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

Iktatószám: BP/1701/00545-2/2025
Ügyintéző: Daróczy Máttyás
Telefonszám: 06-1/896-61-69
E-mail: daroczy.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros XX. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelet módosítása a Fiume utca menti területre vonatkozóan
Nyilatkozat a környezeti vizsgálat szükségességéről
Hiv. szám: KP/5916-15/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem a Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) Fiume utca menti területre vonatkozó módosításához kapcsolódó – egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti – környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresésüket.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. 3. sz. melléklete II.2. b) pontjában foglaltak alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A megküldött dokumentációt áttekintve megállapítható, hogy a tervezési területen az épített környezet védett elemeit a módosítások közvetlenül nem érintik, ezért – az építészeti örökség tekintetében – **nem tartom szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről – a Képviselő-testület (vagy az általa átruházott hatáskörrel rendelkező szerv) által – dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel: dr. Sára Botond főispán
megbízásából
Iványi Gyöngyvér
Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2025.11.11
09:11:49 +01'00'
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Állami Főépítési Iroda
1139 Budapest, Teve u. 1/A-C.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. –Telefon: +36 (1) 4856945
E-mail: allamifoeepitesz@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu – KRID: 562834103



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST



IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2025.11.14 12:29 Mészáros László

Dátum:
*Elektronikus
bélyegző szerint*

Ügyiratszám:
015104-0049/2025

Előadó:
Tardos Virág

Melléklet: -

Tárgy: Budapest XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzatának módosítása a Fiume utca melletti fejlesztési terület övezeti előírásainak módosítására vonatkozóan – KDVVIZIG válasz

Szabados Ákos Úr
polgármester

Budapest főváros XX. kerület Pesterzsébet Polgármesteri Hivatal
1201 Budapest
Kossuth Lajos tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

A településtervekkel kapcsolatos véleményezési eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Mészáros László
igazgató

A MI VÍZÜGYÜNK

1

központi telefonszám: +36 1 477 3500 • 1088 Budapest, Rákóczi út 41.
titkarsag@kdvvizig.hu • www.kdvvizig.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabados Ákos polgármester
részére

Budapest Főváros XX. kerület
Pesterzsébet Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/06126-3/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros XX. kerület,
Pesterzsébet Kerületi Építési
Szabályzatának módosítása a Fiume utca
melletti fejlesztési terület övezeti
előírásainak módosítására vonatkozóan –
véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről **környezet-
és település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: KP/5916-16/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek az alábbi észrevételekkel:**

1. A fejlesztések során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

Budapest XX. kerülete – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléttel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegezségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabados Ákos polgármester
részére

Budapest Főváros XX. kerület
Pesterzsébet Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/06126-4/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet
Kerületi Építési Szabályzatának módosítása a
Fiume utca melletti fejlesztési terület övezeti
előírásainak módosítására vonatkozóan –
véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről **természetes
gyógytényező érintettsége szempontjából**
Hív. szám: KP/5916-16/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözzel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaipoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/6032-1/2025.

Ü.int.: Mike Eszter

Tárgy: Budapest XX. kerület Pesterzsébet
KÉSZ módosítása a Fiume utca melletti
fejlesztési terület övezeti előírásainak
módosítására vonatkozóan – környezeti
vizsgálat szükségességének eldöntése
Hiv.sz.: KP/5916-16/2025

Szabados Ákos
polgármester

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat

B u d a p e s t

Kossuth L. tér 1.

1201

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet kerületi építési szabályzatának a Fiume utca melletti fejlesztési terület övezeti előírásainak felülvizsgálatára vonatkozó módosításával kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület táj- és/vagy természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területet, természetvédelmi értéket nem érint.

A tárgyi módosítással összefüggésben megítélésünk szerint táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető. Mindezek alapján Igazgatóságunk a kerületi építési szabályzat jelen módosításaihoz táj- és természetvédelmi szempontból **környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. november 13.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából

Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2025.11.14 09:42:30
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irtzi Henriette



Kapják: 1. Címzett (HKP – BP20KERPMH, KRID: 607035326)

2. Irattár



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/TV/01449-2/2025

Ügyintéző: Aranyos Károly

Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: KP/5916-16/2025

Melléklet: -

Szabados Ákos részére
polgármester

Budapest Főváros XX. Kerület
Pesterzsébet Önkormányzata

Budapest

Kossuth Lajos tér 1..
1201

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésére, a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet KÉSZ módosítása a Fiumei utca melletti fejlesztési terület övezeti előírásainak módosítására és a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozóan, a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező ingatlanok minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738
E-mail: nto@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

A fenti előírásokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 18. pontja, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

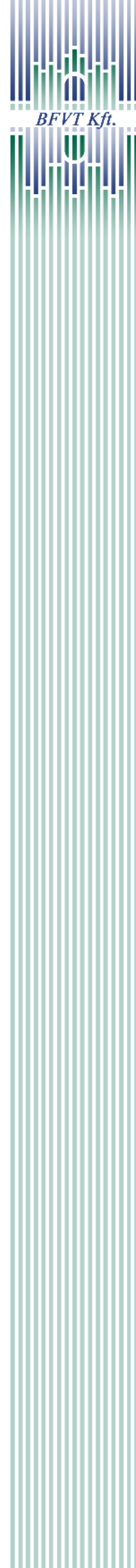
Budapest, *elektronikus időbélyegző szerint*

Dr. Tarnai Richárd főispán
névében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár



BFVT Kft.

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET,
PESTERZSÉBET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
[26/2015.(X.21.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET]
MÓDOSÍTÁSA**

**BUDAPEST FŐVÁROS XX. KERÜLET FIUME UTCA MENTI
FEJLESZTÉSI TERÜLETRE (HRSZ.: 182098/142, /143, /144, /151, /152, /153,
/154, /155, /156, /157, /158, /159, /160)**

VONATKOZÓAN

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest 2025. november

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének .../..... (...) önkormányzati rendelete

a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet módosításának célja az általános rendelkezéstől eltérő, egyedi előírás rögzítése a Fiume utca menti fejlesztési területre.

[2] Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésében 6. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében rögzített államigazgatási szervek, valamint Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testületének 21/2022. (X.6.) számú Pesterzsébet településfejlesztésének, településrendezésének, a településképi arculati kézikönyvének, településképi rendeletének készítésével, módosításával összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján, az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelete 33. § a következő (3b) és (3c) bekezdéssel egészül ki:

„(3b) Az Lke-1/SZ5 jelű építési övezet területén

- a) a kialakítható telek szélessége min. 16,0 m, saroktelek esetén min. 18,0 m,
- b) egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság min. 7,5 m és a zöldfelület legkisebb megengedett mértéke vonatkozásában az 1. melléklet 6. pontjában meghatározott határérték 10 %-kal csökkenthető,
- c) legfeljebb nyolc rendeltetési egységet tartalmazó épületek helyezhetők el,
- d) minden megkezdett 700 m² telekterület után elhelyezhető 1 épület, de az épületek alapterülete nem lehet nagyobb épületenként bruttó 250 m²-nél,
- e) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t.

(3c) Az Lke-1/SZ6 jelű építési övezetekben

- a) épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m²-t,
- b) a Fiume utca menti épülettraktusok földszintjén lakás nem helyezhető el.
- c) a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi-várakozóhely a 182098/136 hrsz.-ú telek területén is elhelyezhető.”

(2) A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelete 48. § (5) a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki-és bejárat létesíthető, kivételt képez ez alól az Lke-1/SZ5 jelű építési övezet, ahol több is lehet, de az építési övezet telkeinek Fiume utcai telekhatárain legfeljebb kettő,”

2. §

(1) A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet 2a. melléklete e rendelet 2. melléklete szerint módosul.

3. §

E rendelet a hatálybalépésekor folyamatban lévő közigazgatási hatósági ügyekben is alkalmazható.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

polgármester

jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 6. pontja helyébe a következő pont lép:

6. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

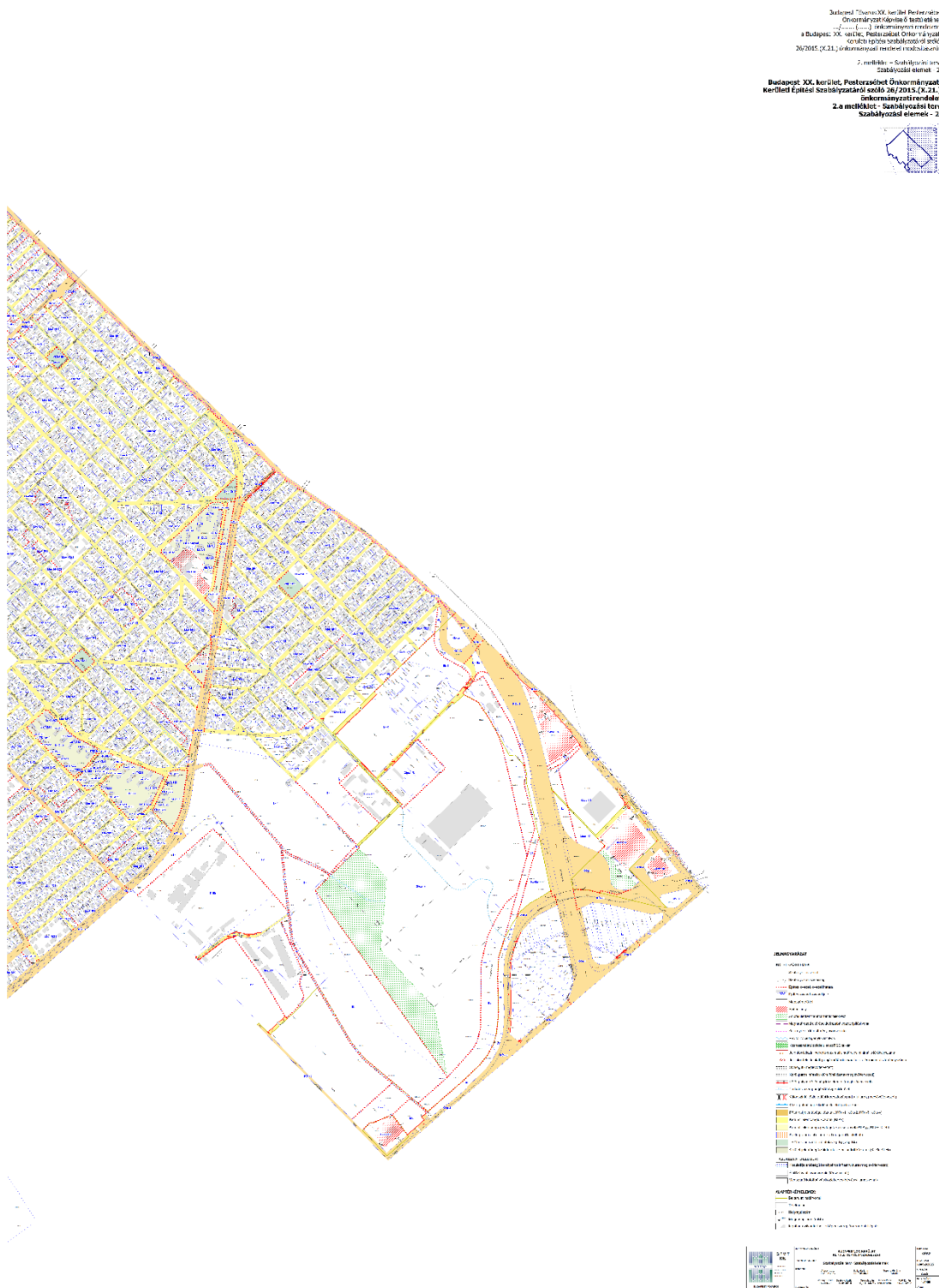
Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Sztterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Lke-1/K1	600	---	30	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/K2	400	---	35*	---	6,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/SZ1	800	szabadonálló	25	4,5	7,5	60	35	0,7	0,2
Lke-1/SZ2	1500	szabadonálló	25	4,5	7,5	50	40	0,7	0,2
Lke-1/SZ3	800	szabadonálló	30	---	7,5	50	35	0,8	0,2
Lke-1/SZ4	800	szabadonálló	35	4,5	7,5	45	50	1,0	0,35
Lke-1/SZ5	800	szabadonálló	25	4,5	<8,00	60	35	0,7	0,2
Lke-1/SZ6	2000	szabadonálló	40*	4,5	7,5	35*	50	1,0	0,2
Lke-1/Z	250	szabadonálló	40*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ1	2000	szabadonálló	40*	4,5	7,5	35*	50	1,0	0,2
Lke-1/KSZ2	1000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	35*	50	1,2	0,2
Lke-1/AE1	2000	szabadonálló	35*	4,5	9,0	50	35	1,2	0,2
Lke-1/AE2	2000	szabadonálló	45*	4,5	7,5	50	50	1,0	0,2
Lke-1/AE3	2000	szabadonálló	45*	3,0	7,5	50	65	1,2	0,2

* BPD/010/0034-10/2015 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

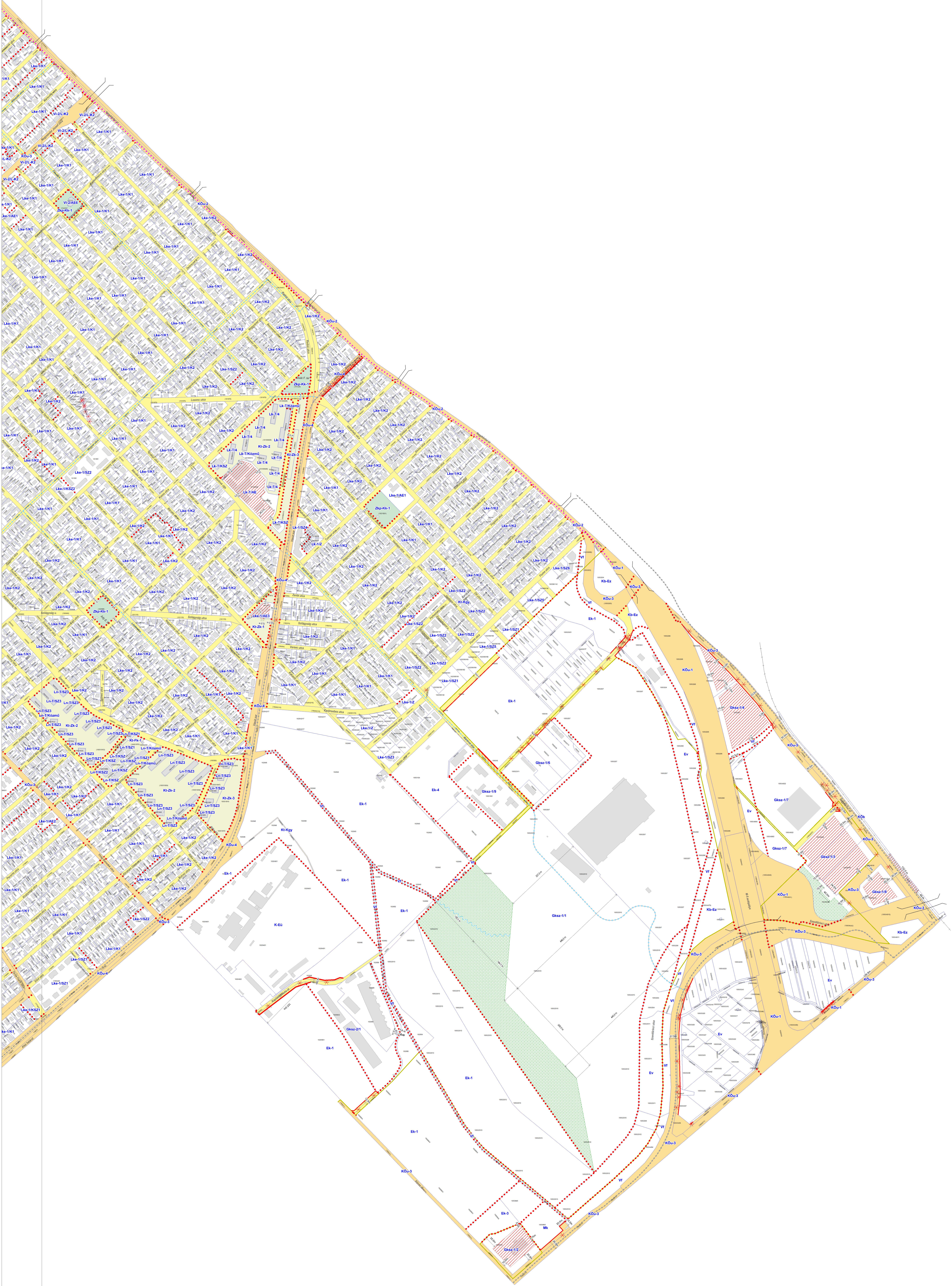
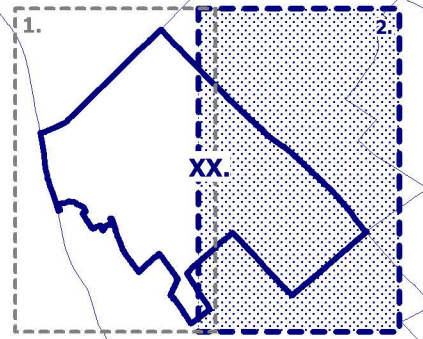
2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

2a. melléklet

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelet 2a. melléklet 2. szelvénye helyébe a következő szelvény lép:



**Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.)
önkormányzati rendelet
2.a melléklet - Szabályozási terv
Szabályozási elemek - 2.**



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ELEMEEK

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szelvény
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Megszűnt jel
- Építési hely
- Zöldfelületként fenntartandó terület
- Meghatározott feltételekkel szabályozott építési vonal
- Zagmódok átmenetny nyomon
- Rehabilitációs igényű víznyel
- Közhatalmi zöldfelület az RSD helyén
- Jelölés felszín parkoló maximális határa és minimális területszáma
- Jelölés felszín alatti gépjárműtároló max. határa és minimális területszáma
- Gyalogút (meglévő/tervezett)
- Kerékpáros infrastruktúra hálózata (meglévő/tervezett)
- Kötőpályas közösségi közlekedés (meglévő/tervezett)
- Parkolás szempontjából központi terület
- Különszerű közlekedési keresztezés (hid, aluljáró), (meglévő/tervezett)
- Közforgalmi hajókötőre kijelölt partszakasz
- Fővárosi jelentőségű közutak (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű közutak (K1-K5)
- Kerületi jelentőségű gyalogutak és sétányok (K1-Sv, K1-Sv, K1-Sv)
- Közforgalom elől el nem zárt magánút kijelölés
- TSZT szerinti zöldterületek (Zkp-Kp, Zkp-Ks)
- Kerületi jelentőségű zöldterületek és fásított közterek (K1-Zk, K1-Kf)

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra (meglévő/tervezett)
- EDRV (érvényes nyomon) (tervezési alatti)
- Megszűnt köztársasági közlekedés (rész és villamos vonal)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Magassági pont (mBf)
- Ingatlan-nyilvántartási kértépen szereplő / reambulált épület

	B F V T KÖR.		BUDAPEST XX. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT		TERVEZŐ: KÉSZ
	Szabályozási terv - Szabályozási elemek		Szabályozási terv - Szabályozási elemek		KÉSZ 2025.02.02
TERVEZŐ: Alkotó Utca 1118 01-001		Belső Munka: T1, B1-001		Tervező Munka: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	
Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001		Ábrák: T1, B1-001	

Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a településfejlesztés és településrendezés.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja alapján felhatalmazást kap a kerületi önkormányzat arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők a módosítás alá vont terület rendeltetéseire vonatkozó rendelkezések módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1. § Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendeletének előírásaiban rögzíti az új Lke-1/SZ5 és Lke-1/SZ6 jelű építési övezetek általános rendelkezésektől eltérő, egyedi előírásait a Fiume utca menti fejlesztési területre vonatkozóan, Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Képviselő-testületének 192/2025. (VI. 05.) számú képviselő-testületi határozatával összhangban.

A 2. §-hoz

Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendeletének módosításával a rendelet 1. mellékletét módosítja. Az 1. melléklet 6. pontjában foglalt táblázat módosításával rögzíti az új Lke-1/SZ5 és Lke-1/SZ6 jelű építési övezetek építési határértékeit.

Budapest XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2015.(X.21.) önkormányzati rendeletének módosításával a rendelet 2.a mellékletét módosítja.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

Átmeneti és hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.